

Số: 145/HĐQT-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

**CHƯƠNG TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6**  
**Thứ Sáu, ngày 24/4/2026**

<b>Thời gian dự kiến</b>	<b>Nội dung chương trình</b>
08h00-08h30	- Đón tiếp Đại biểu, phát tài liệu ĐH - Kiểm tra tư cách cổ đông, lập danh sách cổ đông tham dự ĐH
08h30-08h35	Tuyên bố lý do và giới thiệu thành phần tham dự ĐH
08h35-08h40	Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông
08h40-08h45	Giới thiệu, biểu quyết thông qua danh sách Đoàn Chủ tịch
08h45-09h00	- Biểu quyết thông qua Tổ thư ký Đại hội; - Trình bày và biểu quyết thông qua Chương trình, Quy chế làm việc; - Biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu.
09h00-09h55	Trình bày các báo cáo, tờ trình tại Đại hội.
09h55-10h00	Đọc và biểu quyết thông qua Thẻ lệ biểu quyết.
10h00-10h30	Đại hội thảo luận các nội dung có liên quan.
10h30-10h50	Đại hội biểu quyết quyết định thông qua các nội dung.
10h50-10h55	Đọc và biểu quyết thông qua Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ.
10h55-11h00	Bế mạc Đại hội.

**Nơi nhận:**

- Cổ đông HUD6;
- BKS HUD6 (để phối hợp t/h);
- Tô QLWS, QLCĐ (để đăng tải);
- Lưu HUD6 (HCTC, HĐQT).



**Nguyễn Huy Hạnh**



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
\*\*\*\*\*

**GIẤY ĐĂNG KÝ THAM DỰ HOẶC ỦY QUYỀN  
THỰC HIỆN QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG**  
Đối với Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026  
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6

**Kính gửi: BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Tên cổ đông:.....

Số CCCD/Giấy ĐKKD: ..... Cấp ngày:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ thường trú:.....

Điện thoại: .....

Hiện là cổ đông đang sở hữu tổng số cổ phần là: ..... cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6. Số cổ phần này thuộc sở hữu hợp pháp của tôi và không có tranh chấp khiếu kiện.

**Bằng văn bản này, tôi xác nhận rằng:**

1.  Đồng ý tham dự đại hội.

2.  Đồng ý ủy quyền cho:

Ông (bà):.....

Số CCCD: ..... Cấp ngày:..... Nơi cấp:.....

Địa chỉ hộ khẩu thường trú:.....

Thay mặt tôi với tư cách là đại diện cho tất cả số cổ phần mà tôi đang sở hữu để toàn quyền dự họp phát biểu, biểu quyết, bầu cử, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của cổ đông đối với Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về sự ủy quyền này và cam kết không có bất kỳ khiếu nại nào.

**NGƯỜI NHẬN ỦY QUYỀN**  
(Ký, ghi rõ họ, tên)

**NGƯỜI ĐĂNG KÝ/ ỦY QUYỀN**  
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu - nếu có)

**Quý cổ đông lưu ý:**

- Vui lòng gửi Giấy Đăng ký/Ủy quyền này về Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 trước 15h00 ngày 23/4/2026 theo địa chỉ: Tầng 1,2 tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện - phường Việt Hưng - Hà Nội;

- Quý cổ đông có thể lựa chọn uỷ quyền cho thành viên HĐQT Công ty HUD6 là Ông Hoàng Đức Phương hoặc Bà Ngô Liên Hương.

Số: 146/HĐQT-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

## QUY CHẾ LÀM VIỆC

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

**Điều 1:** Đoàn Chủ tịch (gồm 03 người) do Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 làm Chủ tọa.

**Điều 2:** Đoàn Chủ tịch làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ, quyết định theo đa số. Nhiệm vụ của Đoàn Chủ tịch:

- Điều hành Đại hội theo chương trình đã được Đại hội thông qua.
- Hướng dẫn các cổ đông và Đại hội thảo luận.
- Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết.
- Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu.

**Điều 3:** Ban Kiểm tra tư cách cổ đông (gồm 03 người) do Ban tổ chức Đại hội phân công. Ban Kiểm tra tư cách cổ đông có trách nhiệm kiểm tra tư cách và cập nhật tình hình cổ đông/đại diện cổ đông đến tham dự và báo cáo tại Đại hội về tình hình cổ đông tham dự theo Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty.

**Điều 4:** Ban Thư ký Đại hội (gồm 02 người) do Chủ tọa giới thiệu và được Đại hội thông qua. Ban Thư ký chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch và Đại hội đồng cổ đông về nhiệm vụ của mình, cụ thể:

- Ghi chép đầy đủ trung thực các nội dung của Đại hội. Dự thảo tổng hợp các biên bản thảo luận tại Đại hội.
- Giúp Đoàn Chủ tịch kiểm tra tư cách cổ đông, đại diện cổ đông tham dự Đại hội (khi cần thiết).
- Hỗ trợ Đoàn Chủ tịch công bố dự thảo các văn kiện, kiến nghị, kết luận, biên bản họp, nghị quyết của Đại hội và thông báo của Đoàn Chủ tịch gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.
- Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của các cổ đông.
- Tiếp nhận điện mừng, thư báo và các tài liệu có liên quan đến Đại hội.

**Điều 5:** Ban Kiểm phiếu Đại hội (gồm 03 người) do Chủ tọa giới thiệu và được Đại hội biểu quyết thông qua. Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm phát/thu phiếu



biểu quyết tổng hợp kết quả và báo cáo kết quả từng nội dung biểu quyết tại Đại hội.

#### **Điều 6: Cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông.**

- Các cổ đông có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 là các cổ đông có tên tại: “Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán thực hiện quyền” được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày 18/03/2026 hoặc người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của cổ đông theo danh sách trên. Người được ủy quyền không được ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội.

- Các cổ đông/người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội có mặt đúng thời gian quy định và thực hiện đăng ký tham dự với Ban tổ chức. Cổ đông/người đại diện theo ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi. Trong quá trình diễn ra Đại hội, các cổ đông/người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội khi ra ngoài Hội trường phải được sự đồng ý của Đoàn Chủ tịch và thông báo cho Ban Thư ký.

- Cổ đông đăng ký nội dung phát biểu với Đoàn Chủ tịch (thông qua Ban Thư ký), khi phát biểu hoặc tranh luận cần giờ tay và chỉ phát biểu khi được Đoàn Chủ tịch nhất trí. Thời gian mỗi cổ đông phát biểu không quá 05 phút, nội dung cần ngắn gọn, tránh trùng lặp.

- Trong thời gian diễn ra Đại hội, các cổ đông phải tuân thủ theo sự điều hành của Đoàn Chủ tịch, ứng xử văn minh, lịch sự và không gây mất trật tự ảnh hưởng đến Đại hội.

- Trường hợp cổ đông Công ty không tham dự/ không ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội được mặc định là đã chấp thuận tuân thủ thực hiện các nội dung được Đại hội biểu quyết thông qua và được thể chế bằng Nghị quyết của Đại hội.

#### **Điều 7: Điều kiện tiến hành Đại hội.**

Đại hội đồng cổ đông phải đảm bảo có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu có quyền biểu quyết.

#### **Điều 8: Biểu quyết.**

- Cổ đông, nhóm cổ đông/người đại diện theo ủy quyền biểu có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bằng phiếu biểu quyết do Ban tổ chức phát hành, quyền biểu quyết tương ứng với số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền.

- Các vấn đề được biểu quyết trong Đại hội được thông qua khi: Đạt tỷ lệ trên 50% hoặc 65% tổng số cổ phần biểu quyết của cổ đông có quyền biểu quyết có mặt

trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận theo quy định tại Điều 21 của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

**Điều 9:** Cổ đông/người Đại diện theo uỷ quyền tham dự Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông vi phạm Quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Đoàn Chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo điểm b, khoản 7, điều 146 của Luật Doanh nghiệp.

*Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua./.*

**Nơi nhận:**

- Cổ đông HUD6;
- BKS HUD6 (để b/c);
- Tổ QLWS, QLCĐ (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



A red circular stamp with the following text: "M.S.D.N: 0102144120-C.T.C.P.", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐU THI HUD6", and "TP. HÀ NỘI". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

**Nguyễn Huy Hạnh**





Số: 147/HĐQT-HUD6

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

**THẺ LỆ BIỂU QUYẾT**  
**THÔNG QUÁ CÁC QUYẾT ĐỊNH TẠI**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

**Các căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua năm 2020;

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

**1. Ban Kiểm phiếu:**

- Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa cuộc họp đề cử và được Đại hội thông qua bằng biểu quyết.

- Thành viên Ban Kiểm phiếu không quá 03 người gồm: Trưởng ban và các thành viên.

- Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ hướng dẫn, giải thích thẻ lệ biểu quyết; kiểm tra giám sát việc biểu quyết của các cổ đông và đại diện cổ đông; tổ chức công tác tổng hợp kết quả biểu quyết theo quy định tại thẻ lệ biểu quyết đảm bảo tính chính xác, trung thực; lập biên bản tổng hợp kết quả biểu quyết và công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội.

**2. Tờ phiếu biểu quyết:**

- Mỗi cổ đông/đại diện cổ đông đến tham dự Đại hội sẽ được Ban tổ chức cấp 01 tờ phiếu biểu quyết có mã số cổ đông để biểu quyết các nội dung trong chương trình Đại hội.

- Cổ đông sẽ được Ban tổ chức đổi lại tờ phiếu biểu quyết khi tờ phiếu biểu quyết không hợp lệ. Ban tổ chức sẽ cấp tờ phiếu mới và hủy tờ phiếu cũ.

**a. Tờ phiếu biểu quyết hợp lệ:**

- Tờ phiếu do Ban tổ chức phát hành có đóng dấu của Công ty HUD6;

**b. Tờ phiếu biểu quyết không hợp lệ:**

- Tờ phiếu không do Ban tổ chức phát hành, không có đóng dấu Công ty HUD6 theo quy định;

- Là tờ phiếu rách rời, không còn nguyên vẹn hoặc không còn đủ các thông tin phục vụ cho kiểm soát và kiểm phiếu.

- Các tờ phiếu biểu quyết không hợp lệ sẽ không có giá trị khi Ban Kiểm phiếu tiến hành tổng hợp kết quả biểu quyết.

### 3. Nguyên tắc biểu quyết:

- Việc biểu quyết thông qua các nội dung của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành công khai, trực tiếp theo sự điều hành của Chủ tọa Đại hội.

- Khi biểu quyết từng nội dung trong chương trình Đại hội, các cổ đông sẽ biểu quyết theo hình thức giơ tờ phiếu biểu quyết. Ban Kiểm phiếu sẽ trực tiếp đếm số tờ phiếu đồng ý, không đồng ý và tổng hợp kết quả biểu quyết.

### 4. Công bố kết quả biểu quyết:

- Sau khi tiến hành biểu quyết, Ban Kiểm phiếu lập biên bản tổng hợp kết quả biểu quyết. Nội dung biên bản gồm: Tổng số cổ đông tham gia biểu quyết tại Đại hội, tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, tổng số phiếu tán thành, tổng số phiếu không tán thành, tổng số phiếu không có ý kiến, tỷ lệ % trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp đối với từng nội dung được biểu quyết tại Đại hội. Toàn văn Biên bản tổng hợp kết quả biểu quyết được công bố tại Đại hội trước khi bế mạc.

### 5. Điều kiện thông qua nội dung biểu quyết:

Nội dung biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi có số cổ đông đại diện ít nhất 65% hoặc trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội tán thành tùy từng nội dung theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6.

*Thẻ lệ biểu quyết thông qua các quyết định tại Đại hội đồng cổ đông sẽ có hiệu lực kể từ khi được Đại hội biểu quyết thông qua.*

#### Nơi nhận:

- Cổ đông HUD6;
- BKS HUD6 (để b/c);
- Tổ QLWS, QLCĐ (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Huy Hạnh**



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

## TỜ PHIẾU BIỂU QUYẾT

MÃ SỐ CỔ ĐÔNG:

01



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

## TỜ PHIẾU BIỂU QUYẾT

MÃ SỐ CỔ ĐÔNG:

02

Số: 135/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

## BÁO CÁO

V.v: Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và xây dựng kế hoạch năm 2026.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 kính báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 như sau:

### PHẦN I: KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

#### A. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025:

Năm 2025, Công ty triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức đáng kể.

Thế giới tiếp tục phân cực, nhưng không bùng nổ thành xung đột toàn cầu. Cạnh tranh chiến lược vẫn là trục chính, lan sang công nghệ cao, chuỗi cung ứng, tài chính và ảnh hưởng địa chính trị, đối đầu được “quản trị” tránh leo thang quân sự trực diện. Một số nước xung đột kéo dài và tiếp tục gây bất ổn an ninh, năng lượng và lương thực toàn cầu. Kinh tế thế giới phục hồi mong manh, tăng trưởng thấp và rủi ro cao. Tình trạng lạm phát vẫn ảnh hưởng đến các quốc gia, trong khi các yếu tố địa chính trị và biến động giá cả hàng hóa đã gây tác động không nhỏ đến các chuỗi cung ứng toàn cầu.

Tình hình kinh tế Việt Nam tăng trưởng trở lại nhưng không đồng đều. Tăng trưởng GDP ở mức khá nhưng chưa ổn định và đạt kỳ vọng dài hạn, động lực chính đến từ đầu tư công, sản xuất chế biến và tiêu dùng nội địa. Bất động sản và tài chính chưa phục hồi mạnh, niềm tin thị trường cải thiện chậm...

Cùng với đó, những khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng, khó khăn trong việc tiếp cận các nguồn vốn tín dụng và sự thay đổi của cơ chế chính sách trong cải cách hành chính, sáp nhập địa giới hành chính và hoạt động đầu tư đã tác động trực tiếp đến việc triển khai thực hiện nhiệm vụ SXKD của Công ty.

Bám sát tình hình thực tế, tập thể lãnh đạo và cán bộ nhân viên Công ty HUD6 đã rất nỗ lực quyết tâm để vượt qua các khó khăn trong triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đề

ra. Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan phát sinh ngoài khả năng kiểm soát trực tiếp của Chủ đầu tư về giải phóng mặt bằng và thủ tục pháp lý đã làm chậm tiến độ đầu tư các dự án, khiến cho Công ty không hoàn thành kế hoạch.

Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ %
<b>1</b>	<b>Giá trị sản xuất kinh doanh</b>	<b>tỷ đồng</b>	<b>5,00</b>	<b>0,596</b>	<b>11,92%</b>
	- Cho thuê BĐS đầu tư	tỷ đồng	4,60	0,00	
	- Dịch vụ Sàn GDBĐS	tỷ đồng	0,00	0,00	
	- Giá trị SXKD khác	tỷ đồng	0,40	0,596	
<b>2</b>	<b>Giá trị vốn đầu tư</b>	<b>tỷ đồng</b>	<b>170,00</b>	<b>1,293</b>	<b>0,76%</b>
	- Dự án Kẽ Sắt - Hải Dương	tỷ đồng	150,00	1,293	
	- Dự án Chí Linh - Hải Dương	tỷ đồng	20,00	0,00	
<b>3</b>	<b>Tổng doanh thu và thu nhập khác</b>	<b>tỷ đồng</b>	<b>4,0</b>	<b>0,664</b>	<b>16,60%</b>
	- Doanh thu BĐS	tỷ đồng	3,6	0,00	
	- Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	tỷ đồng	0	0	
	- Doanh thu khác (dịch vụ Sàn GDBĐS, doanh thu hoạt động TC, thu nhập khác)	tỷ đồng	0,4	0,664	
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>tỷ đồng</b>	<b>0,04</b>	<b>(2,453)</b>	
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>tỷ đồng</b>	<b>0,029</b>	<b>(2,453)</b>	
<b>6</b>	<b>Nộp Ngân sách Nhà nước</b>	<b>tỷ đồng</b>	<b>0,3</b>	<b>0,038</b>	<b>12,67%</b>

Tình hình thực hiện cụ thể như sau:

### **I. Công tác đầu tư thực hiện Dự án khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kẽ Sắt:**

Nhiệm vụ trọng tâm của công tác đầu tư trong năm 2025 là cùng Liên danh VINA UIC - HUD6 - HUD10 (“Liên danh”) tập trung đẩy mạnh công tác GPMB, thực hiện bàn giao đất, xác định tiền sử dụng đất tại Dự án Khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kẽ Sắt, Hải Dương - nay là xã Kẽ Sắt, thành phố Hải Phòng (“dự án Kẽ Sắt”). Tuy nhiên, do có rất nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác bồi thường hỗ trợ giải phóng mặt bằng dẫn đến tiến độ thực hiện Dự án trong năm bị chậm so với kế hoạch đề ra, cụ thể:

#### **1. Tình hình thực hiện:**

##### **a. Công tác bồi thường, hỗ trợ GPMB và xin giao đất:**

Hội đồng bồi thường GPMB huyện bắt đầu tiến hành bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng phần diện tích đất thuộc dự án từ năm 2019. Tuy nhiên công tác này gặp rất nhiều khó khăn vướng mắc nên tiến độ thực hiện rất chậm và kéo dài nhiều năm.

Trong năm 2025, UBND huyện Bình Giang phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho 02 hộ thuộc thị trấn Kẽ Sắt và Liên danh đã hoàn thành chi trả tiền GPMB cho 02 hộ trên với giá trị là 2,3 tỷ đồng.

Tính đến hết năm 2025, Dự án đã hoàn thành 06 đợt bồi thường, hỗ trợ với tổng diện tích đã đền bù hỗ trợ là **121.270,7 m<sup>2</sup>**; Phần diện tích đất còn lại phải thu hồi là **64.989,4 m<sup>2</sup>**.

Do công tác bồi thường GPMB triển khai rất chậm nên đến nay Liên danh chưa được giao đất để khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Hiện, Liên danh đang phối hợp, làm việc với các Sở ban ngành để chuẩn bị hồ sơ thủ tục xin giao đất theo quy định.

***b. Công tác chuẩn bị và thực hiện đầu tư:***

Trong năm 2025, HUD6 đã cùng Liên danh phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương thực hiện các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, ký phụ lục hợp đồng thực hiện dự án và điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi để phù hợp với quy hoạch điều chỉnh, tình hình thực tế và các quy định hiện hành, cụ thể:

- Trên cơ sở quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh và tình hình thực tế triển khai công tác bồi thường hỗ trợ tái định cư của chính quyền địa phương, ngày 30/6/2025, UBND tỉnh Hải Dương có quyết định số 2764/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Kè Sắt để điều chỉnh một số chỉ tiêu sử dụng đất và điều chỉnh tiến độ thực hiện toàn bộ dự án đến hết ngày 30/6/2027 (trong đó hoàn thành bồi thường, GPMB và bàn giao đất xong trước ngày 30/6/2026).

- Ngày 02/7/2025, HUD6 cùng Liên danh ký Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐDA với UBND xã Kè Sắt, thành phố Hải Phòng (đơn vị chức năng được giao ký kết hợp đồng, sau khi sáp nhập các đơn vị hành chính) về việc thực hiện dự án ĐTXD khu dân cư mới Nam Kè Sắt, huyện Bình Giang;

- Để phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 điều chỉnh, chủ trương đầu tư điều chỉnh của UBND tỉnh Hải Dương và phù hợp tình hình thực tế triển khai, Liên danh đã tiến hành rà soát, đánh giá, nghiên cứu tổ chức lập hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Kè Sắt theo quy định; trình Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương thẩm định Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo Nghiên cứu khả thi, tổ chức thẩm tra tổng mức đầu tư điều chỉnh.

- Thực hiện nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty HUD6 năm 2025 giao tại Khoản 3 - Điều 8 - Nghị quyết số 186/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2025 của Đại hội đồng cổ đông Công ty HUD6 (giao cho Hội đồng quản trị quyết định các nội dung của Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kè Sắt, huyện Bình Giang thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ), trên cơ sở ý kiến của các Sở ban ngành và các cấp có thẩm quyền, Hội đồng quản trị Công ty HUD6 đã thực hiện rà soát, đánh giá và thống nhất điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD Dự án theo quy định (tại Nghị quyết số 340/NQ-HĐQT ngày 13/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty HUD6).

- Ngày 25/11/2025, Liên danh VINA UIC - HUD6 - HUD10 đã tiến hành họp thống nhất ban hành Quyết định số 10/2025/QĐ-LD về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Dự án ĐTXD khu dân cư mới phía Nam thị trấn Kè Sắt, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay là xã Kè Sắt, thành phố Hải Phòng). Theo đó, các nội dung điều chỉnh chính gồm:

+ Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất: để phù hợp với đồ án quy hoạch điều chỉnh đã được UBND huyện Bình Giang phê duyệt tại Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 07/7/2022;

+ Điều chỉnh bổ sung giải pháp thiết kế hạ tầng kỹ thuật và thiết kế cơ sở của dự án: để phù hợp với đồ án quy hoạch điều chỉnh đã được UBND huyện Bình Giang phê duyệt tại Quyết định số 1239/QĐ-UBND ngày 07/7/2022 và ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành;

+ Điều chỉnh bổ sung phương án bồi thường hỗ trợ tái định cư: để phù hợp với các thông báo thu hồi đất, các quy định của pháp luật có liên quan và tình hình thực tế tại địa phương;

+ Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, bổ sung thời hạn hoạt động dự án: để phù hợp với Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 và Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Hải Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án và tình hình thực tế triển khai thực hiện dự án;

+ Điều chỉnh tổng mức đầu tư và cơ cấu nguồn vốn dự án: cập nhật, xác định lại các khoản mục chi phí để phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và mặt bằng chi phí đầu tư trên địa bàn thực hiện dự án tại thời điểm điều chỉnh.

➤ Với các nội dung nêu trên, các chỉ tiêu kinh tế - tài chính của dự án sau điều chỉnh như sau:

- Tổng mức đầu tư điều chỉnh của dự án là: **1.971.593.671.000 đồng** (*Bằng chữ: Một nghìn chín trăm bảy mươi một tỷ năm trăm chín mươi ba triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng chẵn./.*)

- Hiệu quả dự kiến của dự án điều chỉnh: Lợi nhuận sau thuế: **83.961.404.230 đồng**; Tỷ suất lợi nhuận/TMĐT: **4,26%**.

Các nội dung trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng điều chỉnh đảm bảo phù hợp với quy hoạch và chủ trương đầu tư điều chỉnh, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tế triển khai dự án tại địa phương, đồng thời đảm bảo nguyên tắc bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

### **c. Công tác khác:**

- Trên cơ sở tình hình thực hiện dự án, Liên danh đã thống nhất Kế hoạch tài chính tổng thể của dự án do Ban Quản lý dự án Nam Kẽ Sắt lập trên cơ sở Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh đã được duyệt tại cuộc họp ngày 02/12/2025.

- Bám sát chủ trương đầu tư điều chỉnh và kế hoạch tài chính tổng thể của dự án, Liên danh đang tổ chức lập hồ sơ xin giao đất đợt 1 theo quy định.

- Do có nhiều biến động lớn trong quá trình thực hiện dự án, cùng với việc các quy định pháp luật có liên quan đang trong giai đoạn có nhiều chuyên biến và thay đổi đáng kể, Liên danh đã tổ chức rà soát, nghiên cứu sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/20219/BCC/VINA UIC-HUD6-HUD10 ngày 04/6/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/5/2021 giữa Công ty VINA UIC, Công ty HUD6 và Công ty HUD10 để quy định cụ thể, đầy

đủ và chặt chẽ hơn, nhằm làm rõ cơ chế phối hợp, quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình thực hiện dự án và các tình huống có thể phát sinh, tránh bị gián đoạn kéo dài nhằm đảm bảo yêu cầu tiến độ hoàn thành dự án của Chính quyền địa phương, hạn chế rủi ro trong quá trình thực hiện và nâng cao hiệu quả đầu tư chung của dự án. Ngày 19/12/2025, Hội đồng quản trị HUD6 đã ban hành Nghị quyết số 382/NQ-HĐQT thống nhất nội dung Phụ lục hợp đồng điều chỉnh, bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/2019/BCC/VINA.UIC-HUS6-HUD10 ngày 04/6/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/05/2021. Ngày 19/12/2025, Công ty HUD6 cùng Liên danh đã ký Phụ lục số 02 về việc điều chỉnh, bổ sung Hợp đồng BCC số 01/2019/BCC/VINA.UIC-HUS6-HUD10 ngày 04/6/2019 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 19/05/2021.

- Để thu xếp kịp thời nguồn vốn thực hiện dự án, Công ty đã và đang cùng Liên danh nỗ lực tìm kiếm, làm việc với các ngân hàng, tổ chức tín dụng để được cấp tín dụng. Hiện Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Mỹ Đình đã chấp thuận tiếp cận thẩm định phương án vay vốn cho dự án.

## 2. Yêu cầu của Dự án:

Sau điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi dự án, Tổng mức đầu tư của dự án tăng cao, trong khi năng lực tài chính hiện có của Công ty hạn chế, chỉ đáp ứng được một phần nhỏ nhu cầu đầu tư. Để đảm bảo dự án được triển khai đúng kế hoạch, Công ty đã tổ chức rà soát nhu cầu của dự án và các yêu cầu có liên quan, nghiên cứu đánh giá, đề xuất các giải pháp thực hiện để thu xếp nguồn vốn cho dự án trên cơ sở năng lực tài chính hiện có của Công ty như sau:

### 2.1. Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án:

Theo yêu cầu của UBND tỉnh Hải Dương tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Kẽ Sắt (Quyết định số 2764/QĐ-UBND ngày 30/6/2025) và cam kết của Liên danh (tại Văn bản số 07/CK-LD ngày 27/6/2025), tiến độ thực hiện dự án như sau:

- + Hoàn thành bồi thường GPMB và bàn giao đất trước ngày 30/6/2026;
- + Hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ dự án đến hết ngày 30/6/2027.

Yêu cầu trên của Chính quyền địa phương buộc HUD6 cùng Liên danh phải tập trung mọi nguồn lực để đẩy mạnh triển khai dự án, đồng nghĩa với việc phải nhanh chóng thu xếp đủ nguồn vốn để đáp ứng kịp thời tiến độ thực hiện.

### 2.2. Nhu cầu vốn của toàn dự án:

Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh được Liên danh phê duyệt (tại Quyết định số 10/2025/QĐ-LD ngày 25/11/2025), Tổng mức đầu tư dự án điều chỉnh là **1.971,59 tỷ đồng** với cơ cấu sử dụng vốn như sau:

STT	Cơ cấu nguồn vốn	Đơn vị tính	Tỷ lệ nguồn vốn	Số vốn cần thu xếp của Liên danh	HUD6 cần thu xếp (theo tỷ lệ góp vốn 30%)
	Toàn dự án	tỷ đồng	100,00%	1.971,6	591,5
1	Vốn tự có	tỷ đồng	20,35%	401,3	120,4

STT	Cơ cấu nguồn vốn	Đơn vị tính	Tỷ lệ nguồn vốn	Số vốn cần thu xếp của Liên danh	HUD6 cần thu xếp (theo tỷ lệ góp vốn 30%)
2	Vốn vay tín dụng, trái phiếu	tỷ đồng	67,97%	1.340,0	402,00
3	Vốn huy động khác	tỷ đồng	11,68%	230,3	69,1

Theo đó, Công ty HUD6 cần đảm bảo:

**\* Đảm bảo thu xếp đủ số vốn tự có tham gia vào dự án:**

- Theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023: “Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha....” Như vậy, vốn chủ sở hữu của Công ty tham gia vào dự án phải đảm bảo tối thiểu bằng 20% Tổng mức đầu tư của dự án.

- Theo báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, với tỷ lệ góp vốn hiện nay của HUD6 là 30%, Công ty cần thu xếp 20,35% tương ứng 120,4 tỷ đồng vốn tự có để thực hiện dự án.

- Theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và số liệu rà soát, với năng lực tài chính hiện có, vốn chủ sở hữu Công ty đã và dự kiến sẽ sử dụng cho dự án Kẽ Sắt chỉ đạt khoảng 52,27 tỷ đồng.

Như vậy, để duy trì tỷ lệ góp vốn như hiện nay, Công ty cần bổ sung tối thiểu khoảng 68,12 tỷ đồng vốn chủ sở hữu.

- Hơn nữa, theo điểm c, khoản 1, Điều 5 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản có quy định: *Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.* Trong khi đó, để thực hiện dự án Công ty phải thu xếp vốn vay phân bổ cho HUD6 (30%) là 402,0 tỷ đồng. Như vậy, với số Vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025 là 75,0 tỷ đồng thì tỷ lệ dư nợ tín dụng sẽ vượt quá 04 lần theo quy định.

**\* Đảm bảo điều kiện cấp tín dụng vốn vay của Ngân hàng:**

Trong bối cảnh tiến độ triển khai dự án gấp rút và năng lực tài chính hiện tại của Công ty còn hạn chế, áp lực thu xếp nguồn vốn trong khoảng thời gian ngắn là rất lớn. Việc được Ngân hàng chấp thuận cấp hạn mức tín dụng cho Dự án có vai trò mang tính quyết định đối với khả năng triển khai đúng tiến độ.

Từ năm 2021 đến nay, Công ty đã cùng Liên danh rất nỗ lực, tích cực tìm kiếm để huy động vốn từ các ngân hàng, tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác (Ngân hàng Indovina, Ngân hàng BIDV, Ngân hàng MB, ...). Tuy nhiên, sau thời gian dài làm việc, hiện chỉ có Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Mỹ Đình chấp thuận tiếp cận thẩm định phương án và điều kiện vay vốn cho dự án với điều kiện:

(1). Liên danh có trách nhiệm thực hiện tăng vốn điều lệ để đảm bảo tổng vốn

chủ sở hữu tham gia vào dự án của cả ba đơn vị đạt tối thiểu bằng 20% tổng vốn đầu tư thực hiện dự án;

(2). Tỷ lệ vốn đầu tư lũy kế tham gia vào Dự án của Liên danh tối thiểu là 30%, vốn tài trợ của Ngân hàng tối đa là 70%.

**\* Đảm bảo việc thực hiện Hợp đồng BCC và các phụ lục:**

Theo các thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh (Hợp đồng BCC) và các phụ lục đã ký với Liên danh, Công ty có trách nhiệm đảm bảo năng lực tài chính, góp vốn đầy đủ và đúng tiến độ để thực hiện dự án.

Trường hợp không thu xếp đủ nguồn vốn theo kế hoạch, Công ty sẽ không bảo đảm nghĩa vụ góp vốn theo Hợp đồng BCC, dẫn đến vi phạm các thỏa thuận hợp tác đầu tư. Khi đó, tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty tại Dự án sẽ bị điều chỉnh giảm tương ứng với số vốn chủ sở hữu thực có và số vốn thực góp, kéo theo việc suy giảm quyền lợi, tỷ lệ tham gia và hiệu quả đầu tư của Công ty tại dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng hoàn thành các mục tiêu sản xuất kinh doanh và nhiệm vụ do Tổng công ty và Đại hội đồng cổ đông giao.

➤ Từ các yêu cầu trên, với tình hình thực tế của Công ty hiện nay, nhằm bảo đảm thu xếp kịp thời nguồn lực cho dự án, Công ty đã tiến hành rà soát, nghiên cứu đánh giá các giải pháp tài chính thực hiện dự án, cụ thể như sau:

**3. Nghiên cứu các giải pháp tài chính thực hiện dự án:**

**3.1. Phương án 1: Tăng vốn điều lệ**

**3.1.1. Kế hoạch tăng vốn dự kiến:**

**\* Số vốn điều lệ cần tăng bổ sung:**

- + Số vốn Vốn điều lệ cần tăng thêm tối thiểu: 68,12 tỷ đồng.
- + Số vốn Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: **70,0 tỷ đồng.**
- + Vốn điều lệ sau khi tăng là: **145,0 tỷ đồng.**

**\* Mục đích bổ sung vốn điều lệ:**

- Đáp ứng các quy định có liên quan;
- Bổ sung đầy đủ và kịp thời nguồn vốn chủ sở hữu tham gia thực hiện dự án Kẽ Sắt theo tỷ lệ góp vốn trong Hợp đồng BCC;
- Đáp ứng điều kiện cấp tín dụng của Ngân hàng để thực hiện dự án Kẽ Sắt.

**\* Hình thức thực hiện:**

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp 2020, chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ có thể thực hiện theo các hình thức sau đây:

- Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu;
- Chào bán cổ phần riêng lẻ;
- Chào bán cổ phần ra công chúng.

Trong đó, chào bán cổ phần ra công chúng, chào bán cổ phần của công ty đại

chúng và tổ chức khác thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

**\* Thời gian hoàn thành tăng vốn điều lệ:**

Để đảm bảo đáp ứng kịp thời tiến độ thực hiện dự án Kẽ Sắt, thời hạn cần hoàn thành việc góp tăng vốn điều lệ trước thời điểm phải nộp tiền sử dụng đất (dự kiến Quý II/2026).

**\* Hiệu quả tài chính HUD6 dự kiến đạt được khi tăng vốn:**

- Lợi nhuận sau thuế toàn dự án Kẽ Sắt dự kiến: 83,96 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho HUD6 là khoảng 25,2 tỷ đồng.
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn góp TMĐT: 4,26%
- Mức sinh lời/vốn chủ sở hữu dự kiến đạt khoảng 20,9%.

**3.1.2. Nhận định về phương án:**

**\* Ưu điểm:**

- Công ty đảm bảo đủ nguồn vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án Kẽ Sắt; đáp ứng được điều kiện tiên quyết để Ngân hàng tài trợ vốn vay cho dự án, giúp Công ty và Liên danh giảm bớt áp lực thu xếp vốn ngắn hạn và dự án được triển khai liên tục.

- Đáp ứng được các yếu tố để Công ty HUD6 có thể tiếp tục tham gia dự án với tỷ lệ góp vốn 30% đã ký kết trong Hợp đồng BCC với Liên danh.

- Nâng cao năng lực tài chính, quy mô vốn chủ sở hữu của Công ty; tăng mức độ tín nhiệm và khả năng tiếp cận các nguồn vốn hợp pháp khác trong quá trình triển khai dự án.

- Dự án được triển khai nhanh giúp tối ưu hóa hiệu quả đầu tư, từ đó góp phần bảo toàn và gia tăng vốn chủ sở hữu của Công ty; mang lại lợi ích tài chính cho cổ đông, đồng thời duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo việc làm ổn định cho người lao động và tích lũy kinh nghiệm triển khai dự án cho giai đoạn tiếp theo.

**\* Khó khăn, hạn chế:**

Việc tăng vốn điều lệ là giải pháp cần thiết. Tuy nhiên, Công ty HUD6 đang thuộc nhóm các đơn vị Tổng công ty thực hiện thoái toàn bộ vốn theo đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025 đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định 858/QĐXD ngày 18/8/2023 và đang thực hiện các thủ tục thoái vốn theo theo Nghị quyết số 259/QĐ-HĐTV ngày 11/6/2024 của Hội đồng thành viên về Kế hoạch chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại các công ty con. Tổng công ty đang tổ chức thực hiện thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp và xác định giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn tại Công ty HUD6 theo quy định. Việc đề xuất tăng vốn điều lệ trong giai đoạn này có thể phát sinh các vướng mắc về chủ trương, thẩm quyền, cũng như sự phù hợp với đề án cơ cấu lại Tổng công ty của Bộ Xây dựng và Kế hoạch thoái vốn của Tổng công ty.

Bên cạnh đó, Công ty HUD6 là công ty đại chúng có cổ đông nhà nước chi phối và đang đăng ký giao dịch tập trung tại sàn UPCOM, việc tăng vốn điều lệ phải thực hiện qua nhiều bước, thủ tục chặt chẽ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp

và chứng khoán (bao gồm: thông qua chủ trương tại Đại hội đồng cổ đông; thực hiện chào bán theo quy định của pháp luật chứng khoán; tổ chức góp vốn; hoàn tất điều chỉnh đăng ký doanh nghiệp và các hồ sơ pháp lý liên quan,...), dẫn đến thời gian triển khai kéo dài và khó đáp ứng yêu cầu cấp bách của dự án, đặc biệt trong bối cảnh Công ty có hơn 350 cổ đông. Trường hợp Tổng công ty không tham gia góp thêm vốn và Công ty thực hiện tăng vốn thông qua chào bán cổ phần riêng lẻ hoặc chào bán ra công chúng, thì ngoài yêu cầu điều kiện chào bán khắt khe và thủ tục phức tạp, khả năng tăng vốn thành công là rất thấp do cơ cấu cổ đông phân tán (đa số sở hữu tỷ lệ nhỏ) và mức giá dự kiến chào bán (khoảng 10.000 đồng/cổ phiếu) cao hơn đáng kể so với giá giao dịch thực tế trên UPCOM (khoảng 4.000 – 5.200 đồng/cổ phiếu), làm giảm sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư.

=> *Nhận định chung:* Qua phân tích đánh giá trên, phương án tăng vốn điều lệ trong điều kiện hiện nay của Công ty là rất khó khả thi.

### **3.2. Phương án 2: Trường hợp không tăng vốn điều lệ và không đáp ứng đủ điều kiện vay vốn ngân hàng, Công ty phải huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác để thực hiện dự án:**

Quá trình tiếp xúc làm việc với rất nhiều Ngân hàng trong thời gian dài vừa qua cho thấy: điều kiện về nguồn vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án là điều kiện tiên quyết để các ngân hàng xem xét chấp thuận giải ngân vốn vay.

Do đó, nếu không tăng vốn điều lệ, Công ty HUD6 sẽ không thể vay vốn từ các ngân hàng/tổ chức tín dụng mà phải thực hiện huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác (huy động vay vốn từ các tổ chức/cá nhân khác) để có thể thu xếp đủ vốn góp vào dự án.

#### **3.2.1. Lộ trình thực hiện dự kiến năm 2026:**

- Tổng vốn HUD6 cần góp trong năm 2026: khoảng 440 tỷ đồng;
- Vốn HUD6 hiện có: khoảng 10 tỷ đồng;

=> *HUD6 cần huy động thêm trong năm 2026: khoảng 430 tỷ đồng.*

- Mục tiêu: thu xếp vốn phục vụ công tác GPMB, làm thủ tục nhận giao đất đợt 1, nộp một phần tiền sử dụng đất và đầu tư một số hạng mục dự án Kẽ Sắt;

- Hình thức thực hiện: Huy động từ vay các cá nhân, tổ chức khác.

- Tiến độ huy động dự kiến:

- + Quý I/2026: huy động khoảng 270 tỷ đồng;
- + Quý II/2026: huy động khoảng 16 tỷ đồng;
- + Quý III/2026: huy động khoảng 120 tỷ đồng;
- + Quý IV/2026: huy động khoảng 24 tỷ đồng.

- Hiệu quả đầu tư dự kiến của HUD6:

- + Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho HUD6 là khoảng 16,6 tỷ đồng.
- + Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn góp TMĐT: 3,24%

+ Mức sinh lời/vốn chủ sở hữu dự kiến đạt khoảng 31,77%.

### 3.2.2. Nhận định về phương án:

*\* Ưu điểm:*

- Phương án này sẽ không làm thay đổi vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông hiện tại, giảm áp lực thủ tục pháp lý, rút ngắn thời gian triển khai và có thể triển khai linh hoạt hơn về mặt tiến độ trong thời gian ngắn.

- Phương án này chỉ phù hợp trong trường hợp cần xử lý các nhu cầu vốn nhỏ, phát sinh cục bộ trong thời gian ngắn.

*\* Nhược điểm, hạn chế:*

- Phương án này đặt Công ty vào áp lực rất lớn trong việc huy động một lượng vốn đáng kể ngay trong khoảng thời gian ngắn để đáp ứng kịp thời tiến độ dự án (chủ yếu là nộp tiền sử dụng đất). Trong khi đó, với năng lực tài chính và tình hình tài sản đảm bảo hiện có của Công ty, HUD6 không tạo được niềm tin đủ mạnh đối với các nhà tài trợ nên chỉ có thể huy động được lượng vốn nhỏ để đáp ứng một phần cho hoạt động đầu tư và SXKD, không đủ đáp ứng nhu cầu vốn cho dự án nếu không dùng đòn bẩy vay ngân hàng.

- Bên cạnh đó, theo quy định hiện hành, Dự án Kẽ Sắt không được huy động tiền của khách hàng khi chưa hoàn thành đầu tư HTKT và đủ điều kiện bán hàng. Do đó, Công ty chỉ có thể huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác qua hình thức vay cá nhân/tổ chức khác. Với quy mô vốn chủ sở hữu hiện có, việc phải huy động vay một lượng vốn lớn phục vụ đầu tư Dự án sẽ làm tỷ lệ dư nợ tín dụng của Công ty vượt quá 04 lần theo quy định, đồng thời tiềm ẩn rủi ro rất lớn trong việc quản trị dòng tiền.

- Mặt khác, việc huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác sẽ làm chi phí vốn tăng cao do lãi suất huy động thường cao hơn lãi suất ngân hàng; nguồn huy động thường phân tán, thiếu tính ổn định dài hạn, nên thường chỉ có thể huy động rải rác, khó huy động được lượng vốn lớn trong khoảng thời gian ngắn để kịp thời đáp ứng nhu cầu của dự án. Cùng với đó, việc huy động từ nhiều nguồn sẽ tiềm ẩn nhiều rủi ro và thiếu tính ổn định dài hạn, ảnh hưởng đến tính chủ động của Công ty trong việc điều tiết, cân đối nguồn vốn thực hiện dự án.

=> *Nhận định chung:* Sau khi xem xét, đánh giá toàn diện các điều kiện thực tế, việc Công ty phải huy động một lượng vốn lớn và tập trung trong một khoảng thời gian ngắn để đáp ứng kịp tiến độ Dự án Kẽ Sắt mà không có sự hỗ trợ tài chính từ Tổng công ty và đòn bẩy vốn vay ngân hàng là gần như không khả thi và tiềm ẩn rủi ro lớn đối với Công ty trong bối cảnh hiện nay.

### 3.3. Phương án 3: Điều chỉnh giảm tỷ lệ góp vốn của HUD6 vào Liên danh theo Hợp đồng BCC để phù hợp với năng lực tài chính hiện có khi không tăng vốn điều lệ:

Trong trường hợp HUD6 không thực hiện tăng vốn điều lệ, không đáp ứng các yêu cầu của Ngân hàng để được tài trợ vốn vay và không thể huy động đủ vốn để đáp ứng kịp thời yêu cầu của dự án, khi đó, việc tiếp tục duy trì tỷ lệ góp vốn hiện tại

(30%) trong Liên danh sẽ vượt quá năng lực tài chính thực tế, làm mất cân đối dòng tiền, dự án bị gián đoạn, đình trệ do thiếu vốn dẫn đến nguy cơ bị thu hồi và không được hoàn trả vốn đã đầu tư, đồng thời Công ty sẽ vi phạm các điều khoản quy định trong Hợp đồng BCC và các phụ lục hợp đồng.

Do đó, để đảm bảo tính liên tục và hiệu quả của dự án, Công ty cần sớm trao đổi, làm việc với các thành viên trong Liên danh để thỏa thuận điều chỉnh giảm tỷ lệ góp vốn của HUD6 và cùng Liên danh tìm kiếm các giải pháp khác để đáp ứng yêu cầu cấp tín dụng của ngân hàng và thu xếp đủ vốn cho dự án.

### **3.3.1. Tỷ lệ góp vốn điều chỉnh và hiệu quả dự kiến:**

- Tổng mức đầu tư toàn dự án: 1.971,59 tỷ đồng;
- Tỷ lệ góp vốn của HUD6 đang thực hiện: 30%;
- Vốn tự có của Liên danh cần góp vào dự án theo tỷ lệ góp vốn: 401,3 tỷ đồng;
- Vốn chủ sở hữu hiện có của HUD6 đã và sẽ tham gia vào dự án: 52,27 tỷ đồng.

=> *Tỷ lệ góp vốn tối đa của HUD6 điều chỉnh (tương ứng vốn chủ sở hữu hiện có): 13,03% (làm tròn: 13%).*

Khi đó, hiệu quả đầu tư dự kiến của HUD6 đạt được là:

- + Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho HUD6 là khoảng 10,9 tỷ đồng.
- + Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn góp TMĐT: 4,26%
- + Mức sinh lời/vốn chủ sở hữu dự kiến đạt khoảng 20,9%.

### **3.3.2. Nhận định về phương án:**

#### *\* Ưu điểm:*

- Phù hợp với năng lực tài chính thực tế hiện có của Công ty; Không làm thay đổi cơ cấu cổ đông; Không ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án; hạn chế rủi ro mất cân đối dòng tiền và áp lực huy động vốn lớn trong ngắn hạn.

- Giúp Công ty tiếp tục tham gia dự án và bảo toàn phần vốn đã đầu tư, tránh nguy cơ dự án bị gián đoạn dẫn đến mất vốn.

- Vẫn đảm bảo hiệu quả đầu tư ở mức hợp lý với tỷ suất lợi nhuận/vốn chủ sở hữu dự kiến tương đương các phương án khác, đồng thời vẫn duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo việc làm ổn định cho người lao động và tích lũy kinh nghiệm triển khai dự án cho giai đoạn tiếp theo.

#### *\* Nhược điểm, hạn chế:*

- Tỷ lệ góp vốn và lợi ích kinh tế của Công ty tại Dự án bị giảm tương ứng so với phương án ban đầu đã ký kết trong Hợp đồng BCC.

### **\* Công tác lấy ý kiến của Cổ đông chi phối - Tổng công ty HUD về giải pháp thực hiện:**

Căn cứ nhu cầu, kế hoạch triển khai thực hiện dự án và các yêu cầu khác có liên quan, để có cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo, Công ty HUD6 đã thực

hiện báo cáo xin ý kiến của Cổ đông chi phối là Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD về giải pháp tài chính thực hiện dự án để đảm bảo hiệu quả và phù hợp với năng lực vốn hiện có của Công ty thông qua Tổ người đại diện vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD6 (Báo cáo số 15/BC-NĐD ngày 12/01/2026; Báo cáo số 61/BC-NĐD ngày 12/02/2026 và Báo cáo số 75/BC-NĐD ngày 27/02/2026). Đến thời điểm công bố tài liệu Đại hội đồng cổ đông, Tổng công ty đang xem xét và chưa có văn bản trả lời. Sau khi nhận được ý kiến chỉ đạo của Tổng công ty, Công ty HUD6 sẽ thực hiện báo cáo và triển khai các thủ tục trình duyệt theo thẩm quyền.

## **II. Công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư tại Dự án Chí Linh, tỉnh Hải Dương:**

- Công ty HUD6 đã tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án từ năm 2019 và được đánh giá là Nhà đầu tư xếp thứ nhất. Ngày 30/7/2020, Công ty HUD6 và UBND thành phố Chí Linh đã ký kết biên bản đàm phán sơ bộ hợp đồng theo quy định và Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Hải Dương đã có Báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư trình cấp thẩm quyền phê duyệt vào cuối năm 2021.

- Tuy nhiên do kiến nghị của một trong những nhà đầu tư tham dự thầu, ngày 05/4/2023 UBND tỉnh Hải Dương đã chỉ đạo Sở Kế hoạch & Đầu tư phối hợp với các Sở ngành liên quan tổ chức thẩm định lại hồ sơ dự thầu, hoàn thiện lại báo cáo thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án. Sau thời gian dài rà soát Hồ sơ, ngày 15/8/2024, Sở KH&ĐT đã hoàn thiện báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ dự thầu, kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định. Tuy nhiên cập nhật tại thời điểm hiện tại, UBND tỉnh Hải Dương vẫn chưa ban hành Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu theo quy định.

- Đến hết năm 2025, Công ty HUD6 đã thực hiện gia hạn hiệu lực Hồ sơ dự thầu và bảo đảm dự thầu 16 lần theo yêu cầu của Bên mời thầu. Đến nay, thời hạn hiệu lực của HSDT đã hết nhưng Bên mời thầu ko có thông báo đề nghị gia hạn.

- Ngày 05/8/2025, UBND phường Chu Văn An có văn bản số 262/UBND-KTHTĐT gửi Thông báo tới các Nhà đầu tư về chủ trương dừng việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án (trên cơ sở Báo cáo số 238/BC-STC ngày 22/7/2025 của Sở Tài chính thành phố Hải Phòng).

- Hiện, UBND thành phố Hải Phòng chưa có Quyết định chính thức về việc dừng việc lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án.

## **III. Công tác kinh doanh, quản lý sau đầu tư:**

### *\* Công tác kinh doanh:*

Việc các dự án bị kéo dài, chậm tiến độ đã làm cho Công ty không có sản phẩm mới để đưa vào kinh doanh; kế hoạch doanh thu từ dự án trọng điểm - dự án Kẽ Sắt - không thể thực hiện theo kế hoạch đã đề ra.

Trong năm 2025, Công ty đã rất nỗ lực, chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm tìm kiếm khách hàng để khai thác kinh doanh phần diện tích thương mại dịch vụ còn lại tại tầng 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng. Tuy nhiên, trong bối cảnh xu hướng

mua sắm trực tuyến và thương mại điện tử phát triển, nhiều đơn vị kinh doanh thu hẹp quy mô hoặc trả lại mặt bằng; Bên cạnh đó, vị trí cho thuê chưa thực sự thuận lợi về khả năng tiếp cận và thu hút khách, nên Công ty chưa cho thuê được.

*\* Công tác quản lý sau đầu tư:*

Công ty luôn chú trọng thực hiện tốt và nghiêm chỉnh công tác quản lý vận hành sau đầu tư thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư và quy định của pháp luật:

+ Hướng dẫn khách hàng hoàn thiện hồ sơ triển khai thi công hoàn thiện các công trình tại dự án LK-28, LK-33 Vân Canh theo đúng quy định; Phối hợp với Chính quyền địa phương và Tổng công ty xử lý các hộ vi phạm trật tự xây dựng tại các dự án nhà ở thấp tầng do Công ty thực hiện đầu tư;

+ Tiếp tục phối hợp với Ban quản trị tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm, Ban quản trị tòa nhà CT10 Việt Hưng và Ban quản trị tòa nhà D2-CT2 Tây Nam hồ Linh Đàm trong công tác quản lý vận hành nhà chung cư;

+ Phối hợp với Tổng công ty thực hiện giải trình, làm việc với các Sở ban ngành có liên quan nhằm tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác xin cấp giấy chứng nhận cho khách hàng tại dự án D2-CT2 Tây Nam hồ Linh Đàm.

#### **IV. Công tác sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp:**

*\* Công tác chuyển nhượng vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty HUD6:*

Năm 2025, Công ty HUD6 đã phối hợp, cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu cho các đơn vị tư vấn và các phòng ban chuyên môn của Tổng công ty để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD6 theo kế hoạch và yêu cầu của Tổng công ty. Đến thời điểm hiện tại, việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại HUD6 chưa hoàn thành do có sự thay đổi của pháp luật liên quan trong quá trình thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp và xác định giá khởi điểm.

*\* Công tác bàn giao phần diện tích tầng 1 tòa nhà CT10 Việt Hưng cho UBND thành phố Hà Nội:*

Năm 2018, Công ty đã hoàn thành bàn giao phần diện tích cho Trung tâm phát triển quỹ đất quận Long Biên theo phương án hoán đổi tầng 1 và tầng 2 đã được Thành phố chấp thuận. Tuy nhiên trong quá trình lập phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất do HUD6 quản lý sử dụng, Bộ Xây dựng yêu cầu phải có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền đối với việc hoán đổi trên. Vì vậy, Công ty HUD6 đã báo cáo UBND thành phố Hà Nội để nhận lại phần diện tích tầng 2 đã bàn giao và thực hiện các thủ tục để bàn giao phần diện tích tầng 1 còn lại, đồng thời liên hệ với Trung tâm quản lý nhà và Sở Xây dựng để có hướng tháo gỡ vướng mắc đối với phần diện tích lõi đi chung từ tầng 1 lên tầng 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng.

*\* Công tác chuyển nhượng vốn của Công ty HUD6 tại Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10:*

Công ty HUD6 đã thực hiện việc chuyển nhượng vốn của Công ty tại HUD10

hai lần nhưng chưa thành công. Hiện nay Công ty HUD6 đang tiếp tục nghiên cứu để thực hiện công tác chuyển nhượng vốn theo đúng quy định, đảm bảo hiệu quả nguồn vốn.

#### **V. Công tác tài chính kế toán:**

- Tổ chức công tác hạch toán kế toán và mở sổ sách kế toán theo đúng chế độ kế toán hiện hành. Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước.
- Giám sát, quản lý các khoản chi phí đầu tư và chi phí quản lý đảm bảo đúng qui định; quản lý các khoản chi phí trên nguyên tắc chi đúng, chi đủ, tiết kiệm.
- Chủ động xây dựng kế hoạch, thực hiện thu xếp, bố trí vốn đáp ứng kịp thời phục vụ các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Thường xuyên kiểm soát công nợ, đảm bảo khả năng thanh toán, không có các khoản nợ phải thu khó đòi và khoản nợ quá hạn. Công ty gần như không còn công nợ với các Nhà thầu, Nhà cung cấp.
- Thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 đúng thời hạn.
- Theo dõi giám sát tình hình sản xuất kinh doanh tại Công ty HUD10.

#### **B. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH, NGUYÊN NHÂN VÀ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC:**

##### **1. Thuận lợi:**

- Hành lang pháp lý về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở và kinh doanh bất động sản... đã và đang dần được khơi thông; các luật và văn bản hướng dẫn Luật mới được ban hành theo hướng thống nhất, tinh giản đã góp phần cải thiện môi trường kinh doanh và thúc đẩy phát triển kinh tế.
- Công tác chỉ đạo, điều hành của chính quyền địa phương từ cuối năm 2025 có nhiều chuyển biến tích cực. Điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án Kê Sặt.

##### **2. Khó khăn vướng mắc và rủi ro:**

Trong giai đoạn vừa qua, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt kết quả thấp, không hoàn thành kế hoạch đề ra; riêng năm 2025 phát sinh lỗ. Nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ các yếu tố khách quan, vượt ngoài phạm vi kiểm soát và thẩm quyền quyết định của Công ty, cụ thể:

##### **(1). Đối với Dự án Kê Sặt:**

- Việc triển khai dự án từ năm 2019 chịu tác động nghiêm trọng của đại dịch COVID-19 trong giai đoạn đầu, làm gián đoạn hoạt động phối hợp giữa các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương và người dân; Quá trình thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ gặp nhiều khó khăn do một bộ phận người dân chưa đồng thuận với đơn giá bồi thường theo quy định, phát sinh khiếu nại, kiến nghị kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ giải phóng mặt bằng; Công tác xác định nguồn gốc đất tại một số xã gặp rất nhiều vướng mắc do các sai phạm và quản lý lỏng lẻo của chính quyền địa phương từ thời điểm rất lâu trước đó. Đồng thời, việc sắp xếp, thay đổi cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của chính quyền địa phương theo chủ trương sáp nhập đơn vị hành chính,

cùng với sự điều chỉnh, thay đổi của các cơ chế, chính sách pháp luật liên quan đến đất đai và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã làm gián đoạn tính liên tục trong chỉ đạo, điều hành và kéo dài thời gian hoàn thiện các thủ tục pháp lý; Công tác lập phương án bồi thường, hỗ trợ phải lập đi lập lại nhiều lần và mất nhiều thời gian chờ đợi Cấp thẩm quyền ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện, dẫn đến tiến độ dự án bị chậm rất nhiều so với kế hoạch đề ra.

- Giai đoạn này, mặc dù Công ty đã rất tích cực cùng Liên danh phối hợp với Hội đồng bồi thường để tổ chức thực hiện các công việc liên quan, đồng thời chủ động gặp gỡ, trao đổi và vận động từng hộ dân nhằm đạt được sự đồng thuận trong công tác bồi thường, hỗ trợ, tuy nhiên kết quả đạt được còn rất hạn chế bởi quá trình này phụ thuộc phần lớn vào thẩm quyền giải quyết và quyết định của cơ quan quản lý nhà nước cũng như sự đồng thuận của người dân.

- Việc dự án bị kéo dài cùng với sự biến động mạnh của giá cả thị trường và áp dụng các văn bản pháp luật mới có hiệu lực từ năm 2024 làm cho chi phí đầu tư, giá trị tiền sử dụng đất trong tổng vốn đầu tư tăng cao; Cùng với đó, năng lực tài chính của Công ty hiện tại rất hạn chế. Những điều này làm cho HUD6 phải đối mặt với nhiều khó khăn và chịu áp lực rất lớn trong việc huy động, thu xếp nguồn vốn để đáp ứng kịp thời tiến độ dự án. Đây là hệ quả mang tính khách quan từ việc dự án bị kéo dài và sẽ tạo nên những thách thức lớn Công ty cần phải giải quyết, đưa ra phương án xử lý kịp thời để vượt qua trong thời gian tới.

## (2). Đối với dự án Khu dân cư mới khu phố Hưng Đạo - Sao Đỏ - Hải Dương:

- Trong quá trình đấu thầu, công tác tổ chức rà soát lại số liệu trong hồ sơ mời thầu và thẩm định lại quá trình lựa chọn nhà đầu tư của các Sở ban ngành kéo dài do không có sự quyết liệt trong xử lý công việc của các sở ngành liên quan; Cùng với đó, bộ máy chính quyền nhiều lần thay đổi nhân sự khiến việc lưu chuyển và xử lý hồ sơ dự án bị gián đoạn, dẫn đến thời gian thực hiện công việc vượt quá thời hạn được giao trong các văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh Hải Dương.

- Công tác đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư kéo dài từ năm 2019. Quá trình này phụ thuộc hoàn toàn vào công tác thực hiện và quyết định của các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương. Công ty chỉ có thể thực hiện đúng các yêu cầu của Bên mời thầu và theo dõi nắm bắt định hướng xử lý của cơ quan chức năng. Việc công tác thẩm định kết quả lựa chọn nhà đầu tư của cấp có thẩm quyền kéo dài trong nhiều năm dẫn đến Công ty phải thực hiện gia hạn hồ sơ dự thầu và bảo lãnh dự thầu rất nhiều lần. Việc kéo dài thời gian thẩm định kết quả đấu thầu đã làm cho dự án thuộc vào trường hợp phải dừng theo quy định mới của pháp luật về đấu thầu. Đến nay, chính quyền địa phương đã có thông báo về chủ trương dừng việc lựa chọn nhà đầu tư. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc triển khai nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn hiện nay và sẽ làm giảm nguồn công việc của HUD6 trong thời gian tới.

(3). Đối với công tác tái cơ cấu doanh nghiệp: Công tác bàn giao một phần diện tích còn lại tại tầng 1 tòa nhà CT10 Việt Hưng cho UBND thành phố Hà Nội chưa hoàn thành do việc đề xuất, kiến nghị của Công ty HUD6 với Sở Xây dựng về lối đi chung tầng 1, 2 chưa được cấp có thẩm quyền trả lời; Công tác chuyển

nhượng vốn của Công ty HUD6 tại Công ty HUD10 sau nhiều lần thực hiện vẫn chưa thành công do không có nhà đầu tư quan tâm khi chào bán.

(4). Trong thời gian qua, Công ty đã nỗ lực tìm kiếm phát triển các dự án mới tại nhiều khu vực tiềm năng. Tuy nhiên, với quy mô vốn chủ sở hữu nhỏ và nguồn lực tài chính hạn hẹp, Công ty không đủ điều kiện triển khai đồng thời nhiều dự án, đặc biệt trong bối cảnh phải tập trung nguồn lực cho dự án Kẽ Sắt. Thêm vào đó, hiện nay hầu hết các dự án khu đô thị/phát triển nhà ở do các địa phương tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thường có quy mô lớn nhằm đảm bảo tính đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian phát triển đô thị. Điều này đã và đang gây rất nhiều khó khăn, thách thức cho Công ty có quy mô vốn nhỏ như HUD6, làm ảnh hưởng đến khả năng chủ động tìm kiếm, mở rộng danh mục dự án theo định hướng phát triển trong giai đoạn tới.

(5). Trong bối cảnh Công ty phải tập trung nguồn lực tài chính để triển khai Dự án Kẽ Sắt, Công ty vẫn phải duy trì các khoản chi phí thường xuyên phục vụ công tác quản lý, vận hành (lương, chi phí điện nước, văn phòng phẩm, ...) và các chi phí cố định khác. Do các dự án bị chậm tiến độ nên Công ty chưa có sản phẩm mới đưa vào kinh doanh, nguồn thu không đủ bù đắp chi phí, dẫn đến phát sinh lỗ trong kỳ.

(6). Nếu công tác bồi thường GPMB tại dự án Kẽ Sắt không được tháo gỡ và đẩy nhanh tiến độ thì tình trạng mất cân đối dòng tiền của Công ty sẽ kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng hoàn thành nhiệm vụ được ĐHCĐ giao, làm phát sinh nguy cơ hao hụt vốn chủ sở hữu, gia tăng áp lực tài chính trong việc duy trì hoạt động thường xuyên, đồng thời Công ty sẽ tiếp tục gặp khó khăn trong công tác tìm kiếm, phát triển các dự án mới, không tạo được danh mục dự án kế cận để bảo đảm nguồn việc ổn định cho giai đoạn tiếp theo.

### 3. Giải pháp khắc phục:

Việc không hoàn thành kế hoạch SXKS trong giai đoạn vừa qua chủ yếu xuất phát từ các nguyên nhân khách quan và các vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng tại Dự án Kẽ Sắt. Trên cơ sở đánh giá tình hình thực tế, Công ty xác định các giải pháp chính cần thực hiện như sau:

- Tiếp tục cùng Liên danh chủ động phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng nhằm tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục dự án Kẽ Sắt trong phạm vi cho phép, sớm khởi công xây dựng HTKT dự án để đưa sản phẩm vào kinh doanh thu hồi vốn;

- Tiếp tục cùng Liên danh làm việc, đàm phán với các tổ chức tín dụng để được chấp thuận cấp tín dụng vay vốn nhằm đáp ứng nhu cầu vốn triển khai dự án Kẽ Sắt theo tiến độ;

- Thực hiện các giải pháp huy động vốn thông qua các việc đề nghị cấp bảo lãnh hoặc tài trợ vay vốn thực hiện dự án; đồng thời xây dựng phương án và thực hiện huy động vốn từ các nguồn hợp pháp khác để bổ sung thêm nguồn lực tài chính phục vụ nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thực hiện tìm kiếm, tăng cường hợp tác đầu tư, mở rộng cơ hội phát triển các dự án có quy mô phù hợp.

- Tăng cường kiểm soát chặt chẽ chi phí, cân đối dòng tiền nhằm đảm bảo hoạt động ổn định.

## PHẦN II: KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

### 1. Các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2026:

Trước tình hình thực tế và những thách thức phải đối diện, Hội đồng quản trị Công ty HUD6 đặt mục tiêu dự kiến kế hoạch năm 2026 như sau:

TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2026
1	Giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đồng	25,78
2	Giá trị vốn đầu tư	Tỷ đồng	436,33
3	Giá trị sản lượng chủ yếu	Tỷ đồng	439,88
4	Tổng doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	23,5
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	0,0145
6	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	0,0116
7	Nộp ngân sách Nhà nước (đã gồm tiền sử dụng đất tại Dự án Kẽ Sắt)	Tỷ đồng	305,20
8	Mức chia cổ tức dự kiến		Không thực hiện

### 2. Phương hướng, nhiệm vụ cụ thể:

- Tập trung triển khai hiệu quả các giải pháp để cùng Liên danh VINA UIC-HUD6-HUD10 và chính quyền địa phương hoàn thiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và nhận giao đất đợt 1, tiến hành nộp tiền sử dụng đất, khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án Kẽ Sắt để sớm triển khai kinh doanh sản phẩm khi đủ điều kiện.

- Chủ động phương án thu xếp đủ nguồn vốn góp vào Liên danh để đảm bảo đáp ứng kịp thời tiến độ đầu tư dự án Kẽ Sắt; Phối hợp làm việc với các thành viên trong Liên danh thống nhất các giải pháp thực hiện để đẩy nhanh tiến độ đầu tư nhằm đáp ứng thời hạn hoàn thành dự án theo yêu cầu của UBND tỉnh.

- Tiếp tục nghiên cứu, tìm kiếm, tham gia đấu thầu, hợp tác liên danh với các đối tác để phát triển các dự án mới phù hợp với năng lực của Công ty, tạo tiền đề và định hướng phát triển Công ty trong giai đoạn tiếp theo.

- Tiếp tục phối hợp với Tổng công ty thực hiện các công tác phục vụ việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty HUD6; Tập trung triển khai, thực hiện các thủ tục để phân đấu hoàn thành công tác thoái vốn đầu tư của Công ty HUD6 tại Công ty HUD10; Nhanh chóng phối hợp với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tháo gỡ vướng mắc và hoàn thành công tác bàn giao tầng 1 tòa CT10 Việt Hưng cho chính quyền địa phương.

- Chủ động làm việc với các ngân hàng, tổ chức, cá nhân để chuẩn bị kịp thời nguồn vốn phục vụ hoạt động SXKD của Công ty và nâng cao năng lực tài chính doanh nghiệp.

- Thực hiện công tác kế toán, kiểm toán, quản lý các khoản thu, chi đúng các quy định của Pháp luật, Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam; bảo đảm thu, chi đúng, tiết kiệm; Kiểm soát chặt chẽ chi phí; Đảm bảo khả năng thanh toán, không có nợ khó đòi hay các khoản nợ quá hạn.

- Rà soát, bố trí sắp xếp tổ chức lại các phòng ban chức năng, nâng cao năng lực bộ máy điều hành; Tiếp tục hoàn thiện các quy chế, quy định nội bộ để phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và yêu cầu mới; Đảm bảo công việc, thu nhập ổn định cho người lao động; Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước.

Trên đây là Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025 và xây dựng kế hoạch năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 xem xét, quyết định thông qua.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Tổng công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).



**Nguyễn Huy Hạnh**

Số: 136 /TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2026.

## TỜ TRÌNH

V.v: Thông qua Báo cáo tài chính Công ty năm 2025 đã được kiểm toán.

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6,

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty HUD6 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam (có Báo cáo tài chính được kiểm toán đính kèm).

Một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo tài chính năm 2025 như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số dư tại ngày 31/12/2025
Tài sản ngắn hạn	đồng	77.037.482.744
Tài sản dài hạn	đồng	22.801.006.648
Tổng cộng tài sản	đồng	99.838.489.392
Nợ phải trả	đồng	24.833.081.240
Vốn chủ sở hữu	đồng	75.005.408.152
+ Vốn góp của chủ sở hữu	đồng	75.000.000.000
+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	đồng	5.408.152
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	đồng	2.457.991.443
- LNST chưa phân phối kỳ này	đồng	(2.452.583.291)
Tổng cộng nguồn vốn	đồng	99.838.489.392
<b>Kết quả hoạt động SXKD năm 2025</b>	đồng	
Tổng Doanh thu + Thu nhập khác	đồng	664.081.499
Lợi nhuận kế toán trước thuế	đồng	(2.452.583.291)
Lợi nhuận sau thuế	đồng	(2.452.583.291)



Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6 quyết định thông qua.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Tổng công ty HUD (để b/c);
- BKS HUD6 (để b/c);
- Các phòng HUD6 (để t/h);
- Tổ QLWS (để đăng tải);
- Lưu: HUD6 (HĐQT, HCTC).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH** *du*



**Nguyễn Huy Hạnh**



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

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

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 - 26



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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

#### CÔNG TY

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

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

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

Tên viết tắt: HUD6., JSC.

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### Hội đồng Quản trị

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

##### Ban Kiểm soát

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

##### Ban Giám đốc

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

#### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc, *hu*



**Hoàng Đức Phương**  
**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Số: 100/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6, được lập ngày 27/02/2026, từ trang 06 đến trang 26, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

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

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

**Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



---

**Nguyễn Thị Mai Hoa**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1  
Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT.  
Thay mặt và đại diện  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT  
Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

---

**Nguyễn Thị Tiên**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

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

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

Mẫu số B 01 - DN

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

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

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

Mẫu số B 01 - DN

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>24.833.081.240</b>	<b>24.271.980.527</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>20.372.142.912</b>	<b>19.536.850.594</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	115.705.000	404.609.300
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	5.887.142	13.643.882
3. Phải trả người lao động	314		236.657.432	271.721.031
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	369.479.787	386.288.878
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	19.641.003.209	18.427.377.161
6. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.410.342	33.210.342
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>4.460.938.328</b>	<b>4.735.129.933</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.12	4.460.938.328	4.735.129.933
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>75.005.408.152</b>	<b>77.457.991.443</b>
<b>(400 = 410)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.14</b>	<b>75.005.408.152</b>	<b>77.457.991.443</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		5.408.152	2.457.991.443
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>2.457.991.443</i>	<i>2.428.136.985</i>
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>(2.452.583.291)</i>	<i>29.854.458</i>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>99.838.489.392</b>	<b>101.729.971.970</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập biểu

Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Giám đốc



Hoàng Đức Phương

**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 Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 02 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	-	2.338.483.636
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		-	2.338.483.636
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	-	486.970.942
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		-	1.851.512.694
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	595.716.818	1.080.098.900
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	3.115.683.499	2.991.040.022
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(2.519.966.681)	(59.428.428)
11. Thu nhập khác	31	6.5	68.364.681	100.000.000
12. Chi phí khác	32	6.5	981.291	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		67.383.390	100.000.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		(2.452.583.291)	40.571.572
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	-	10.717.114
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(2.452.583.291)	29.854.458
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	(327)	4

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

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 Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 03 - DN

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoài An

Giám đốc



Hoàng Đức Phương

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Tên viết tắt: HUD6., JSC.

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

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

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

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

**1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

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

**Đơn vị trực thuộc**

<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 Việt Hưng, Thành phố Hà Nội	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

**Công ty liên kết**

<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, Thành phố Hà Nội.	Đầu tư kinh doanh bất động sản và xây lắp

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán**

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

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

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

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

***Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết***

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

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

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được 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

**Thuê hoạt động**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm chi phí công cụ dụng cụ, chi phí bảo hiểm và các chi phí khác.

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (Bao gồm cả Công ty mẹ và các đơn vị cùng hệ thống Công ty mẹ).
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu cho thuê hoạt động**

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

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

**Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định trong đối chắc chắn.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

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

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

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

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

#### Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là Dịch vụ cho thuê mặt bằng và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

#### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	26.926.350	8.381.757
Tiền gửi ngân hàng	6.902.801	94.132.991
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	11.700.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	10.000.000.000	11.700.000.000
<b>Tổng</b>	<b>10.033.829.151</b>	<b>11.802.514.748</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 với lãi suất 4,5%/năm.

#### 5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</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 Luyên, Phường Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>385.898.414</b>	<b>385.898.414</b>
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 khác***Đơn vị tính: VND*

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

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

23.143.024.000

22.243.024.000

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

Thông tin dự án cụ thể như sau:

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

- Mục đích: Xây dựng khu đô thị mới;

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.4 Phải thu khác (Tiếp theo)**

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

**Thông tin hợp đồng BCC**

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

**5.5 Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

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

(\*) Chi tiết các công trình dở dang:

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

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

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

**5.7 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<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>3.215.088.493</b>	<b>274.191.605</b>	-	<b>3.489.280.098</b>
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	3.215.088.493	274.191.605	-	3.489.280.098
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>6.360.228.614</b>	<b>(274.191.605)</b>	-	<b>6.086.037.009</b>
- Quyền sử dụng đất	1.350.907.078	-	-	1.350.907.078
- Nhà	5.009.321.536	(274.191.605)	-	4.735.129.931

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2025, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

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

**5.9 Chi phí trả trước**

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

**5.10 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>115.705.000</b>	<b>115.705.000</b>	<b>404.609.300</b>	<b>404.609.300</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
Công ty kỹ thuật nền móng và xây dựng 20	-	-	63.307.000	63.307.000
Phải trả đối tượng khác	-	-	5.597.300	5.597.300
<b>Tổng</b>	<b>115.705.000</b>	<b>115.705.000</b>	<b>404.609.300</b>	<b>404.609.300</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 Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.11 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
<b>Phải nộp</b>	<b>13.643.882</b>	<b>30.507.056</b>	<b>38.263.796</b>	<b>5.887.142</b>
Thuế thu nhập cá nhân	13.643.882	24.873.685	32.630.425	5.887.142
Lệ phí môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.633.371	1.633.371	-
<b>Phải thu</b>	<b>299.196.373</b>	-	-	<b>299.196.373</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	299.196.373	-	-	299.196.373

**5.12 Chi phí phải trả**

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

**5.13 Phải trả khác**

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.14 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

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

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

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	38.250.000.000	38.250.000.000
Các cổ đông khác	36.750.000.000	36.750.000.000
<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 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp tại đầu năm	75.000.000.000	75.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	75.000.000.000	75.000.000.000

**d. Cổ phiếu**

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

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

**6.2 Giá vốn hàng bán**

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

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	595.716.818	1.080.098.900
<b>Tổng</b>	<b>595.716.818</b>	<b>1.080.098.900</b>

**6.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**6.5 Thu nhập khác/ Chi phí khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Xử lý công nợ	68.364.681	-
Thanh lý tài sản	-	100.000.000
<b>Tổng</b>	<b>68.364.681</b>	<b>100.000.000</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	981.291	-
<b>Tổng</b>	<b>981.291</b>	<b>-</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>67.383.390</b>	<b>100.000.000</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 Việt Hưng, TP. Hà Nội**Mẫu số B 09 - DN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

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

**6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	515.545.158	281.022.311
Chi phí nhân công	4.936.497.656	4.892.392.232
Chi phí khấu hao tài sản cố định	744.336.532	1.298.526.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.577.041.094	2.887.102.124
Chi phí khác bằng tiền	1.264.459.463	1.507.887.822
<b>Tổng</b>	<b>9.037.879.903</b>	<b>10.866.930.736</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 Việt Hưng, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

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

<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

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

**Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông**

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

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

Trong đó chi tiết như sau:

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

**Số dư các bên liên quan**

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu



Phí Thị Thu Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hoài An

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2026

Giám đốc



Hoàng Đức Phương