



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023**

---

**Hà Nội - Tháng 8 năm 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt,  
Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 34

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 7 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

### 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 Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch (tái bổ nhiệm theo Nghị quyết 1127/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 26/6/2023)
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên (Thành viên HĐQT độc lập)
Bà Đồng Thị Cúc	Ủy viên

#### Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng Ban
Bà Ngô Thị Hạnh	Thành viên
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Thành viên

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc (tái bổ nhiệm theo Nghị quyết 1127/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 26/6/2023)
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

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

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 Báo cáo tài chính giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Nguyễn Thanh Tú**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2023

Số. 225/2023/BCSX-CPA VIETNAM-NV3

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*****Kính gửi:*****Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 07 tháng 8 năm 2023, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2023, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



---

**Lưu Anh Tuấn****Giám đốc Kiểm toán**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2019-137-1

Giấy Ủy quyền số: 07/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/6/2023

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>472.590.992.872</b>	<b>492.290.672.148</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>37.455.960.518</b>	<b>68.217.517.273</b>
1. Tiền	111		33.155.960.518	32.317.517.273
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.300.000.000	35.900.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>13.368.000.000</b>	<b>38.809.930.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	13.368.000.000	38.809.930.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>76.374.003.327</b>	<b>75.949.871.819</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	27.424.060.644	29.164.404.678
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	20.245.572.117	31.252.831.022
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	25.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	5.318.516.696	17.146.782.249
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(1.614.146.130)	(1.614.146.130)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>335.453.166.385</b>	<b>303.337.147.581</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.8	335.453.166.385	303.337.147.581
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.939.862.642</b>	<b>5.976.205.475</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	599.736.644	155.982.312
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.733.288.775	4.194.026.723
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	2.606.837.223	1.626.196.440
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>112.333.389.853</b>	<b>115.747.465.739</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9.600.000.000</b>	<b>9.600.000.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	9.600.000.000	9.600.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>33.234.189.417</b>	<b>35.051.244.123</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	33.234.189.417	35.051.244.123
- Nguyên giá	222		73.721.406.324	74.424.327.589
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40.487.216.907)	(39.373.083.466)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	-	-
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(200.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.13	<b>63.771.396.787</b>	<b>65.561.102.839</b>
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(32.284.235.061)	(30.494.529.009)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.896.137.365</b>	<b>4.896.137.365</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.14	4.896.137.365	4.896.137.365
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>831.666.284</b>	<b>638.981.412</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	831.666.284	638.981.412
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>584.924.382.725</b>	<b>608.038.137.887</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30/6/2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>161.994.506.361</b>	<b>185.393.688.121</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>68.272.193.459</b>	<b>102.296.263.646</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	4.803.606.483	2.644.618.532
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	648.190.400	707.593.892
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	-	36.702.860
4. Phải trả người lao động	314		154.782.914	10.382.383.778
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	1.435.581.957	4.173.793.604
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	964.953.669	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	12.620.611.708	39.776.897.583
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	29.587.453.955	25.128.938.022
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18.057.012.373	19.445.335.375
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>93.722.312.902</b>	<b>83.097.424.475</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	4.844.391.853	8.897.960.052
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	88.877.921.049	74.199.464.423
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>422.929.876.364</b>	<b>422.644.449.766</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.22	<b>422.929.876.364</b>	<b>422.644.449.766</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		142.097.784.251	141.812.357.653
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	421a		140.924.457.653	126.832.297.961
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.173.326.598	14.980.059.692
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>584.924.382.725</b>	<b>608.038.137.887</b>

Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2023

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ kế toán	Kỳ kế toán
			kết thúc ngày 30/06/2023	kết thúc ngày 30/06/2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	5.763.778.870	11.577.899.624
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	5.763.778.870	11.577.899.624
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	3.278.339.464	4.582.986.965
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		2.485.439.406	6.994.912.659
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.441.373.077	2.192.427.232
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.633.252.502	2.030.582.516
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.633.252.502	2.030.582.516
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	80.729.597	(307.677.761)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	1.110.795.156	6.524.631.116
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		1.102.035.228	939.804.020
11. Thu nhập khác	31	6.6	321.232.302	93.662.189
12. Chi phí khác	32	6.6	5.058.564	5.992.528
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		316.173.738	87.669.661
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		1.418.208.966	1.027.473.681
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	200.782.368	102.747.368
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.217.426.598	924.726.313
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	61	24

Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Hồng Nhung

Lê Quốc Chung

Nguyễn Thanh Tú

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ kế toán	Kỳ kế toán
			kết thúc ngày	kết thúc ngày
			30/06/2023	30/06/2022
			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		9.284.538.208	14.267.839.530
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(26.778.564.527)	(49.025.799.984)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.168.462.027)	(10.895.652.586)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(5.837.775.672)	(2.408.275.651)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.301.580.640)	(2.825.191.754)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		271.789.855	1.320.372.974
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.644.495.469)	(6.850.698.302)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(41.174.550.272)</b>	<b>(56.417.405.773)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(2.465.888.008)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		229.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(25.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		25.441.930.000	31.900.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.818.514.049	3.577.446.571
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.489.534.958</b>	<b>33.011.558.563</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		33.239.793.152	43.356.940.148
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(14.102.820.593)	(21.299.044.602)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.213.514.000)	(34.200.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>7.923.458.559</b>	<b>22.023.695.546</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(30.761.556.755)</b>	<b>(1.382.151.664)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>68.217.517.273</b>	<b>91.273.695.593</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60)</b>	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>37.455.960.518</b>	<b>89.891.543.929</b>

Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2023

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 7 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2023 là: 53 người (tại ngày 31/12/2022 là: 46 người).

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

Chi tiết: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị; Quản lý dự án các công trình xây dựng.

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Phá dỡ;

- Chuẩn bị mặt bằng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- Dịch vụ phục vụ đồ uống;

- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)**

- Xây dựng nhà để ở;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);  
Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage.
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;  
Chi tiết: Loại trừ hoạt động đấu giá bán lẻ qua internet;
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;

Chi tiết: Loại trừ hoạt động của các câu lạc bộ thể thao chuyên nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là: Đầu tư phát triển các Dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản theo hình thức bán và cho thuê...

**1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty**

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

**1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ**

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

**2. KỲ KẾ TOÁN, CÔNG TY TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán năm**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được lập Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

**3.1 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 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

**3.2 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về 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 hoạt động. 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 (không kỳ hạn).

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

**Các khoản tương đương tiền**

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng, 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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 và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

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. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<b>Thời gian khấu hao (Số năm)</b>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

**Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, 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 bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<b>Thời gian khấu hao</b>
	<b>Số năm</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian phân bổ của từng khoản mục chi phí.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, 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.
- 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 vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Trong kỳ chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty không phát sinh.

**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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán sau khi có Nghị Quyết của Đại hội đồng Cổ đông thông báo ủy quyền chia cổ tức cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**Doanh thu kinh doanh bất động sản**

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

**Doanh thu cho thuê mặt bằng**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

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

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường, và 10% với thu nhập từ Dự án nhà thu nhập thấp.

Việc xác định thuế thu nhập 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 Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển Dự án bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Công ty không lập 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**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	32.121.133.151	32.104.548.648
Tiền gửi ngân hàng	1.034.827.367	212.968.625
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng) gửi tại:	4.300.000.000	35.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	<i>4.300.000.000</i>	<i>26.100.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	-	<i>9.800.000.000</i>
<b>Tổng</b>	<b>37.455.960.518</b>	<b>68.217.517.273</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

	30/06/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.368.000.000</b>	<b>13.368.000.000</b>	<b>38.809.930.000</b>	<b>38.809.930.000</b>
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại:</i>				
Ngân hàng TMCP Đại Chung - CN Hà Nội	13.368.000.000	13.368.000.000	18.441.930.000	18.441.930.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	-	-	20.368.000.000	20.368.000.000
<b>Tổng</b>	<b>13.368.000.000</b>	<b>13.368.000.000</b>	<b>38.809.930.000</b>	<b>38.809.930.000</b>

**5.3 Phải thu khách hàng**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>27.424.060.644</b>	<b>29.164.404.678</b>
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	1.160.672.241	1.037.794.243
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	1.614.146.130	1.614.146.130
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	4.162.545.603	5.641.086.043
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	17.896.397.720	18.161.856.995
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	2.031.693.726	2.294.831.643
Các khách hàng khác	558.605.224	414.689.624
<b>Tổng</b>	<b>27.424.060.644</b>	<b>29.164.404.678</b>
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.296.647</i>	<i>1.296.647</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>20.245.572.117</b>	<b>31.252.831.022</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.345.788.569	10.345.788.569
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng COTANA	710.423.696	1.051.297.073
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	2.379.786.129	5.708.596.888
Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	-	2.994.331.712
Công ty Cổ phần xây dựng Trung Anh	-	3.348.384.125
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	6.809.573.723	7.804.432.655
<b>Tổng</b>	<b>20.245.572.117</b>	<b>31.252.831.022</b>
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>10.345.788.569</i>	<i>12.410.979.069</i>

**5.5 Phải thu về cho vay**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>25.000.000.000</b>	-
TCT Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị (*)	25.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>25.000.000.000</b>	-
<i>Trong đó phải thu về cho vay các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>25.000.000.000</i>	-

(\*) Biên bản họp số 1080/BB-HĐQT và Nghị Quyết 1081/NQ-HĐQT ký ngày 19/6/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty thông qua việc cho vay và Hợp đồng vay vốn số 1047/HĐVV/HUD-HUDLAND ký với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị ngày 19/6/2023 số tiền cho vay 25 tỷ đồng. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn của Bên vay. Thời hạn cho vay 6 tháng, lãi suất 10,5% linh hoạt và điều chỉnh tăng, giảm mức tương ứng theo lãi suất cho vay ngắn hạn của BIDV – CN Hà Nội.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.6 Phải thu khác**

	30/06/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.318.516.696</b>	-	<b>17.146.782.249</b>	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	459.420.001	-	462.540.001	-
Tiền số đồ phải trả	309.991.993	-	319.025.954	-
Chi phí bảo trì 97 căn nhà thu nhập thấp	866.644.436	-	888.236.601	-
Tạm ứng	969.270.350	-	148.306.305	-
Lãi dự thu ngân hàng	956.858.320	-	1.405.917.100	-
Ứng trước cổ tức cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	-	12.240.000.000	-
Các khoản phải thu khác	1.756.331.596	-	1.682.756.288	-
<b>Dài hạn</b>	<b>9.600.000.000</b>	-	<b>9.600.000.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	9.600.000.000	-	9.600.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>14.918.516.696</b>	-	<b>26.746.782.249</b>	-
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	-	-	12.240.000.000	-

(\*) Khoản tiền gửi cầm cố để đảm bảo cho khoản ký quỹ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

**5.7 Nợ xấu**

	30/06/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó thu hồi	1.614.146.130	-	1.614.146.130	-
<i>Trong đó:</i>				<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
Các khách hàng - Dự án HH05				1.614.146.130
<b>Tổng</b>				<b>1.614.146.130</b>

THUYẾT MINH BẢO CẢO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.8 Hàng tồn kho

30/06/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng
335.194.247.797	-	303.082.466.408	-
258.918.588	-	254.681.173	-
335.453.166.385	-	303.337.147.581	-
<b>Tổng</b>		<b>Tổng</b>	

Chi phí sản xuất, kinh doanh  
 dở dang (i)  
 Hàng hóa

(i) Chi tiết các Chi phí Dự án dở dang

30/06/2023		01/01/2023	
VND	VND	VND	VND
284.144.266.046	252.713.752.047	13.250.468.879	13.250.468.879
26.102.494.862	26.606.524.659	11.679.185.603	10.511.720.823
11.679.185.603	11.679.185.603	335.194.247.797	303.082.466.408
<b>Tổng</b>		<b>Tổng</b>	

Dự án Bình Giang - Hải Dương  
 Dự án CT17 Việt Hưng  
 Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh  
 Các Dự án khác

5.9 Chi phí trả trước

30/06/2023		01/01/2023	
VND	VND	VND	VND
599.736.644	100.365.002	155.982.312	155.982.312
499.371.642	499.371.642	-	-
831.666.284	831.666.284	638.981.412	638.981.412
223.977.972	223.977.972	238.573.342	238.573.342
607.688.312	607.688.312	400.408.070	400.408.070
<b>Tổng</b>		<b>Tổng</b>	

Ngân hàng  
 Chi phí bảo trì thang máy của dân chớ phân bổ  
 Tiền bán quyền phi sử dụng năm thứ 2 cho Oracle  
 Netsuite  
 Đại hàn  
 Công cụ dụng cụ chớ phân bổ  
 Chi phí sửa chữa và chi phí khác chớ phân bổ

5.10 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

01/01/2023		Số đã tạm nộp		Số đã được trừ		30/06/2023	
1.626.196.440	1.100.798.272	1.100.798.272	1.100.798.272	209.459.787	2.517.534.925	1.626.196.440	1.100.798.272
-	-	-	-	-	2.726.994.712	1.626.196.440	1.100.798.272
89.302.298	89.302.298	89.302.298	89.302.298	-	(209.459.787)	1.626.196.440	1.100.798.272
<b>Tổng</b>		<b>Tổng</b>		<b>Tổng</b>		<b>Tổng</b>	

Thuế TNDN nộp thừa  
 Phát sinh trong kỳ  
 Phân loại thuế  
 Thuế thu nhập cá nhân

Đơn vị tính: VND

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.11 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	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	65.776.677.320	127.272.727	7.281.753.079	1.238.624.463	74.424.327.589
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Phân loại lại	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2023	65.776.677.320	127.272.727	6.578.831.814	1.238.624.463	73.721.406.324
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	31.402.635.723	127.272.727	6.712.527.750	1.130.647.266	39.373.083.466
Tăng trong kỳ	1.498.450.230	-	293.392.200	25.212.276	1.817.054.706
Khấu hao trong kỳ	1.498.450.230	-	293.392.200	25.212.276	1.817.054.706
Giảm trong kỳ	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Số dư tại 30/06/2023	32.901.085.953	127.272.727	6.302.998.685	1.155.859.542	40.487.216.907
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2023	34.374.041.597	-	569.225.329	107.977.197	35.051.244.123
Số dư tại 30/06/2023	32.875.591.367	-	275.833.129	82.764.921	33.234.189.417

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2023 là: 16.557.114.652 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 17.260.035.917 VND).

Giá trị còn lại của các tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2023 là 32.875.591.367 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 34.374.041.597 VND).

**5.12 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm kế toán	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2023	200.000.000	200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2023	200.000.000	200.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2023	200.000.000	200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2023	200.000.000	200.000.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại 01/01/2023	-	-
Số dư tại 30/06/2023	-	-

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2023 là: 200.000.000 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 200.000.000 VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.13 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>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	30.494.529.009	1.789.706.052	-	32.284.235.061
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	30.494.529.009	1.789.706.052	-	32.284.235.061
- Giá trị còn lại	65.561.102.839	(1.789.706.052)	-	63.771.396.787
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	65.561.102.839	(1.789.706.052)	-	63.771.396.787

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 4.333.107.246 VND và 2.265.127.522 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2023 là 63.711.396.786 VND (tại 01/1/2023 là 65.561.102.839 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2023 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 9.018.056.342 VND).

**5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)</b>		
Thi công sản tầng 1 Tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	175.293.195	175.293.195
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây	3.962.955.281	3.962.955.281
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số DN theo HD:2150/HUDLAND-PIHOME	494.000.000	494.000.000
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	263.888.889	263.888.889
<b>Tổng</b>	<b>4.896.137.365</b>	<b>4.896.137.365</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.15 Phải trả người bán**

	30/06/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	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>4.803.606.483</b>	<b>4.803.606.483</b>	<b>2.644.618.532</b>	<b>2.644.618.532</b>
Công ty Cổ phần xây dựng Trung Anh	1.573.250.265	1.573.250.265	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	-	-	295.673.800	295.673.800
Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	635.001.536	635.001.536	-	-
Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam	895.421.600	895.421.600	895.421.600	895.421.600
Các số dư nhỏ dưới 10% tổng dư nợ phải trả	1.699.933.082	1.699.933.082	1.453.523.132	1.453.523.132
<b>Tổng</b>	<b>4.803.606.483</b>	<b>4.803.606.483</b>	<b>2.644.618.532</b>	<b>2.644.618.532</b>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>417.339.338</i>	<i>417.339.338</i>	<i>3.270.381.300</i>	<i>3.270.381.300</i>

**5.16 Người mua trả tiền trước**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>648.190.400</b>	<b>707.593.892</b>
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	545.930.288	545.930.288
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	4.783.979	28.716.843
Các khách hàng của các dự án khác	97.476.133	132.946.761
<b>Tổng</b>	<b>648.190.400</b>	<b>707.593.892</b>

**5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	200.782.368	200.782.368	-
Thuế thu nhập cá nhân	36.702.860	870.355.678	907.058.538	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	326.187.083	326.187.083	-
<i>Phát sinh trong kỳ</i>	-	<i>326.187.083</i>	<i>116.727.296</i>	<i>209.459.787</i>
<i>Phân loại thuế</i>	-	-	<i>209.459.787</i>	<i>(209.459.787)</i>
Các loại thuế khác	-	116.812.718	116.812.718	-
<b>Tổng</b>	<b>36.702.860</b>	<b>1.514.137.847</b>	<b>1.550.840.707</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.18 Chi phí phải trả**

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.435.581.957</b>	<b>4.173.793.604</b>
Dự án Khu B Bắc Ninh	1.404.739.865	4.141.303.879
Chi phí lãi vay phải trả	30.842.092	32.489.725
<b>Dài hạn</b>	<b>4.844.391.853</b>	<b>8.897.960.052</b>
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	4.844.391.853	8.897.960.052
<b>Tổng</b>	<b>6.279.973.810</b>	<b>13.071.753.656</b>

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	964.953.669	-
<b>Tổng</b>	<b>964.953.669</b>	<b>-</b>

**5.20 Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>12.620.611.708</b>	<b>39.776.897.583</b>
Kinh phí công đoàn	-	44.470.612
Tiền cổ tức phải trả	222.499.500	24.207.907.500
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8.737.846.643	8.942.278.893
Phí dịch vụ khách hàng	2.845.734.983	5.668.626.983
Tiền làm sổ đỏ của dân	571.693.654	672.665.167
Phải trả khác	242.836.928	240.948.428
<b>Tổng</b>	<b>12.620.611.708</b>	<b>39.776.897.583</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.21 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	30/06/2023		Trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>29.587.453.955</b>	<b>29.587.453.955</b>	<b>18.561.336.526</b>	<b>14.102.820.593</b>	<b>25.128.938.022</b>	<b>25.128.938.022</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	16.557.447.611	16.557.447.611	15.420.737.177	11.041.519.570	12.178.230.004	12.178.230.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	13.030.006.344	13.030.006.344	3.140.599.349	3.061.301.023	12.950.708.018	12.950.708.018
<b>Vay dài hạn</b>	<b>88.877.921.049</b>	<b>88.877.921.049</b>	<b>14.678.456.626</b>	<b>-</b>	<b>74.199.464.423</b>	<b>74.199.464.423</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	88.877.921.049	88.877.921.049	14.678.456.626	-	74.199.464.423	74.199.464.423
<b>Tổng</b>	<b>118.465.375.004</b>	<b>118.465.375.004</b>	<b>33.239.793.152</b>	<b>14.102.820.593</b>	<b>99.328.402.445</b>	<b>99.328.402.445</b>

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1906164/HĐTD ngày 31/10/2022. Hạn mức cấp tín dụng 50.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội và một số dự án khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai PS từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F-6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/02/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 568/2022/HĐHMTD/PVB.HAN-HUDLAND ngày 30/12/2022. Hạn mức cấp tín dụng không vượt quá 60.000.000.000 VNĐ; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn: 12 tháng. Thời hạn tối đa từng Hợp đồng cho vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay. Ngân hàng chỉ giải ngân cho các dự án/ công trình cũ, dự án do ngân hàng tài trợ: Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh, Dự án CC7 Linh Đàm kèm tài liệu sử dụng vốn theo quy định của Ngân hàng. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp toàn bộ nhà văn phòng CC7 theo hợp đồng thế chấp số 180/2017/HĐBĐ-PVB.HAN.

(3) Hợp đồng tín dụng số 01/2021/1906164/HĐTDTH-BG ngày 9/12/2021. Số tiền vay 718.000.000.000 VND. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (bao gồm thanh toán chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Tổng
Tại ngày 01/01/2022	200.000.000.000	80.832.092.113	165.194.405.768	446.026.497.881
Tăng trong năm	-	-	4.878.951.885	4.878.951.885
Lãi trong năm trước	-	-	4.878.951.885	4.878.951.885
Giảm trong năm	-	-	(28.261.000.000)	(28.261.000.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(185.000.000)	(185.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	(4.076.000.000)	(4.076.000.000)
Trả cổ tức 2021	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	200.000.000.000	80.832.092.113	141.812.357.653	422.644.449.766
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000.000	80.832.092.113	141.812.357.653	422.644.449.766
Tăng trong kỳ	-	-	1.217.426.598	1.217.426.598
Lãi trong kỳ này	-	-	1.217.426.598	1.217.426.598
Giảm trong kỳ	-	-	(932.000.000)	(932.000.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(44.100.000)	(44.100.000)
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(887.900.000)	(887.900.000)
Tại ngày 30/06/2023	200.000.000.000	80.832.092.113	142.097.784.251	422.929.876.364

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 23/6/2023 về việc Thông qua các nội dung trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, các Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

- Trích lập quỹ thưởng người quản lý: 369.900.000 VND.
- Trích lập quỹ khen thưởng người lao động: 400.000.000 VND.
- Trích lập quỹ phúc lợi: 118.000.000 VND.
- Chia cổ tức: 7,5% vốn điều lệ tương đương 15.000.000.000 VND.

Cổ tức chính thức được công bố và chi trả 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.

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ	Vốn đã ghi nhận	
				30/06/2023	01/01/2023
Cổ đông	SL	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.200.000	102.000.000.000	51%	102.000.000.000	102.000.000.000
Các Cổ đông khác	9.800.000	98.000.000.000	49%	98.000.000.000	98.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 06	200.000.000.000	200.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	30/06/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP*

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
<b>Tổng</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>80.832.092.113</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	1.342.526.076	7.788.547.636
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	4.421.252.794	3.789.351.988
<b>Tổng</b>	<b>5.763.778.870</b>	<b>11.577.899.624</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	995.001.031	2.529.749.845
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	2.283.338.433	2.053.237.120
<b>Tổng</b>	<b>3.278.339.464</b>	<b>4.582.986.965</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	1.441.373.077	2.192.427.232
<b>Tổng</b>	<b>1.441.373.077</b>	<b>2.192.427.232</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
Chi phí lãi vay	1.633.252.502	2.030.582.516
<b>Tổng</b>	<b>1.633.252.502</b>	<b>2.030.582.516</b>

**6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>80.729.597</b>	<b>(307.677.761)</b>
Chi phí nhân viên bán hàng trực tiếp theo sản phẩm	-	90.000.000
Hoàn nhập chi phí bán hàng	-	(2.799.938.224)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.729.597	2.402.260.463
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>1.110.795.156</b>	<b>6.524.631.116</b>
Chi phí nhân viên quản lý	977.183.817	5.160.378.545
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.667.125.332	1.879.858.919
Thuế, phí, lệ phí	14.680.225	650.372.868
Hoàn nhập dự phòng quỹ lương dự phòng	(2.171.239.425)	(2.363.170.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	623.045.207	1.197.190.784
<b>Tổng</b>	<b>1.191.524.753</b>	<b>6.216.953.355</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**6.6 Thu nhập khác / Chi phí khác**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu lãi thanh lý tài sản	229.090.909	-
Lãi phạt chậm nộp tiền hợp đồng và xử lý nợ nhỏ lẻ	92.141.393	93.662.189
<b>Tổng</b>	<b>321.232.302</b>	<b>93.662.189</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Xử lý công nợ nhỏ lẻ và chi phí khác	5.058.564	5.992.528
<b>Tổng</b>	<b>5.058.564</b>	<b>5.992.528</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>316.173.738</b>	<b>87.669.661</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
Chi phí nhân công	2.035.272.456	5.744.939.093
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.606.760.758	3.676.293.971
Chi phí trích trước	(6.162.742.804)	(5.163.108.224)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.928.254.922	14.397.782.379
<b>Tổng</b>	<b>33.407.545.332</b>	<b>18.655.907.219</b>

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	200.782.368	102.747.368
<b>Chi phí TNDN hiện hành</b>	<b>200.782.368</b>	<b>102.747.368</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 (Trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1.217.426.598</b>	<b>924.726.313</b>
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(443.950.000)
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.217.426.598</b>	<b>480.776.313</b>
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>61</b>	<b>24</b>

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2022 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2022. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo kỳ trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>924.726.313</b>	<b>924.726.313</b>	-
Số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý	-	(443.950.000)	(443.950.000)
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>924.726.313</b>	<b>480.776.313</b>	(443.950.000)
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	20.000.000	20.000.000	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>46</b>	<b>24</b>	(22)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các Bên liên quan**

**Danh sách các bên liên quan của Công ty**

**Bên liên quan**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị  
 Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10  
 Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE  
 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101  
 Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA  
 Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS  
 Ông Phạm Cao Sơn  
 Ông Nguyễn Thanh Tú  
 Ông Vũ Tuấn Linh  
 Bà Đồng Thị Cúc  
 Ông Nguyễn Nam Cường  
 Ông Trần Dũng Sỹ  
 Ông Lê Quốc Chung  
 Bà Đặng Thanh Bình  
 Bà Ngô Thị Hạnh  
 Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh  
 Bà Nguyễn Thanh Hương  
 Các cá nhân quản lý là người thân cận của các cá nhân  
 thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ  
 Thành viên cùng TCT  
 Thành viên cùng TCT  
 Thành viên cùng TCT  
 Cổ đông  
 Thành viên cùng TCT  
 Chủ tịch HĐQT - Người được ủy quyền công bố  
 thông tin  
 Giám đốc, Ủy viên HĐQT  
 Phó Giám đốc, Ủy viên HĐQT  
 Ủy viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 23/6/2023)  
 Phó Giám đốc  
 Phó Giám đốc  
 Kế toán trưởng  
 Trưởng BKS  
 Thành viên BKS  
 Thành viên BKS  
 Ủy viên HĐQT (TV HĐQT độc lập)  
 Ảnh hưởng đáng kể

**a. Giao dịch với các bên liên quan**

**Giao dịch với các bên liên quan:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Kỳ kế toán</b>	<b>Kỳ kế toán</b>
			<b>kết thúc ngày 30/06/2023</b>	<b>kết thúc ngày 30/06/2022</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Giao dịch mua hàng</b>			<b>2.051.359.623</b>	<b>59.060.591</b>
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành và tiền nước sạch	63.308.679	59.060.591
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	1.988.050.944	-
<b>Giao dịch khác</b>			-	<b>2.974.707.500</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	-	2.974.707.500

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**7.1 Thông tin về các Bên liên quan (tiếp theo)**

**b. Số dư với các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Các khoản phải thu</b>				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	10.347.085.216	24.652.275.716
		Phải thu về cho vay	10.345.788.569	10.345.788.569
		Phải thu khác	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	-	12.240.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	1.296.647	1.296.647
<b>Các khoản phải trả</b>			<b>417.339.338</b>	<b>15.510.381.300</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả người bán	-	2.974.707.500
		Phải trả tiền Cổ tức	-	12.240.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đông	Phải trả người bán	295.673.800	295.673.800
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	121.665.538	-

**c. Thù lao và thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**

Họ tên	Chức vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2022 VND
<b>Thù lao của Hội đồng Quản Trị</b>			
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên	-	27.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên	12.000.000	21.600.000
<b>Tổng</b>		<b>12.000.000</b>	<b>48.600.000</b>
<b>Thù lao của Ban Kiểm soát</b>			
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban	12.000.000	24.000.000
Ông Phạm Duy Long	Thành viên	-	21.600.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Thành viên	6.000.000	10.800.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Thành viên	6.000.000	-
<b>Tổng</b>		<b>24.000.000</b>	<b>56.400.000</b>
<b>Tiền lương của Chủ tịch, Ban Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người được ủy quyền công bố thông tin	420.401.200	340.020.400
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	413.291.400	330.030.600
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc	403.448.218	320.128.800
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	403.360.218	320.106.800
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc	344.131.127	134.337.700
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	372.575.090	290.528.422
<b>Tổng</b>		<b>2.357.207.253</b>	<b>1.735.152.722</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 07 tháng 8 năm 2023

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú