

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Hà Nội - tháng 3 năm 2024

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

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 32

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 đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên HĐQT độc lập
Bà Đồng Thị Cúc	Ủy viên HĐQT độc lập (Bổ nhiệm ngày 23/06/2023)

Ban Kiểm soát

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

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc
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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán 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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 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 hiện hành 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 Công ty 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 Báo cáo tài chính của Công ty để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc nhầm lẫn
- 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 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. 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 Ban Giám đốc,



Nguyễn Thanh Tú

Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Số. 105/2024/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính 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 kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 22 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2023 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.



Lưu Anh Tuấn**Giám đốc Kiểm toán**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2024-137

Giấy Ủy quyền số: 07/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 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 22 tháng 3 năm 2024

A blue handwritten signature of Phạm Thanh Nga.

Phạm Thanh Nga**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1930-2021-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		483.833.086.689	492.290.672.148
(100 = 110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	51.556.710.801	68.217.517.273
1. Tiền	111		35.656.710.801	32.317.517.273
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.900.000.000	35.900.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.068.000.000	38.809.930.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.068.000.000	38.809.930.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		52.405.977.729	75.949.871.819
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	28.173.698.634	29.164.404.678
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	18.302.486.424	31.252.831.022
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	7.343.938.801	17.146.782.249
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(1.414.146.130)	(1.614.146.130)
IV. Hàng tồn kho	140		369.116.932.620	303.337.147.581
1. Hàng tồn kho	141	5.7	369.116.932.620	303.337.147.581
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.685.465.539	5.976.205.475
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	486.622.757	155.982.312
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.082.290.064	4.194.026.723
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	2.116.552.718	1.626.196.440
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		108.705.668.014	115.747.465.739
(200 = 210+220+230+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.600.000.000	9.600.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	9.600.000.000	9.600.000.000
II. Tài sản cố định	220		31.423.558.323	35.051.244.123
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	31.423.558.323	35.051.244.123
- Nguyên giá	222		73.721.406.324	74.424.327.589
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.297.848.001)	(39.373.083.466)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(200.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	61.981.690.728	65.561.102.839
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(34.073.941.120)	(30.494.529.009)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.896.137.365	4.896.137.365
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	4.896.137.365	4.896.137.365
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		804.281.598	638.981.412
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	804.281.598	638.981.412
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		592.538.754.703	608.038.137.887

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		167.700.110.113	185.393.688.121
I. Nợ ngắn hạn	310		66.777.337.541	102.296.263.646
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	5.091.204.012	2.644.618.532
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	12.811.308	707.593.892
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	-	36.702.860
4. Phải trả người lao động	314		10.585.249.635	10.382.383.778
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	885.193.888	4.173.793.604
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.395.630.676	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	10.817.320.873	39.776.897.583
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	21.006.406.066	25.128.938.022
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.983.521.083	19.445.335.375
II. Nợ dài hạn	330		100.922.772.572	83.097.424.475
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	4.254.282.443	8.897.960.052
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	96.668.490.129	74.199.464.423
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		424.838.644.590	422.644.449.766
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.19	424.838.644.590	422.644.449.766
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		144.006.552.477	141.812.357.653
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	421a		140.924.457.653	137.118.405.768
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.082.094.824	4.693.951.885
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		592.538.754.703	608.038.137.887

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	13.536.488.470	35.449.570.471
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		13.536.488.470	35.449.570.471
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	7.630.664.331	15.157.071.345
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		5.905.824.139	20.292.499.126
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.042.899.289	4.082.271.527
7. Chi phí tài chính	22	6.4	3.092.602.515	3.785.813.126
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>3.092.602.515</i>	<i>3.785.813.126</i>
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	(197.636.437)	8.397.557.466
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	3.109.534.634	3.736.310.072
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		2.944.222.716	8.455.089.989
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.031.289.552	796.430.044
12. Chi phí khác	32	6.6	18.157.026	2.749.522.382
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.013.132.526	(1.953.092.338)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		3.957.355.242	6.501.997.651
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	656.260.418	1.623.045.766
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		3.301.094.824	4.878.951.885
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	165	200

Người lập

Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		17.229.141.919	31.910.828.272
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(40.153.447.967)	(108.129.982.849)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(17.451.900.742)	(16.609.855.679)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(11.883.069.542)	(6.486.469.905)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.301.580.640)	(397.264.900)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.102.271.113	3.916.606.605
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11.512.731.845)	(32.282.686.546)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(61.971.317.704)	(128.078.825.002)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		252.000.000	-
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		59.441.930.000	52.500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.483.601.482	5.692.165.204
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		38.177.531.482	58.192.165.204
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		55.778.083.885	104.065.338.465
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(37.431.590.135)	(44.946.976.987)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.213.514.000)	(12.287.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		7.132.979.750	46.830.481.478
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(16.660.806.472)	(23.056.178.320)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		68.217.517.273	91.273.695.593
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	51.556.710.801	68.217.517.273

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 31/12/2023 là: 49 người (tại ngày 31/12/2022 là: 48 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;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 năm 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

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 là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 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.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

Báo cáo tài chính 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 tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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.

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 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, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Giá 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:

Thời gian khấu hao

(Số năm)

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 năm.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Thời gian khấu hao**Số năm**

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 năm tài chính và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các năm tài chính 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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 năm 2023, Công ty vốn hoá chi phí lãi vay vào Dự án dở dang của Công ty là 8.787.064.052 VND.

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 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 được ghi nhận là nợ phải trả 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, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

- (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; và
- (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.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, 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 năm.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)**

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.

- 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**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	35.239.032.390	32.104.548.648
Tiền gửi ngân hàng	417.678.411	212.968.625
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng) gửi tại:	15.900.000.000	35.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	-	26.100.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	15.900.000.000	9.800.000.000
Tổng	51.556.710.801	68.217.517.273

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	1.068.000.000	1.068.000.000	38.809.930.000	38.809.930.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại:</i>				
Ngân hàng TMCP Đại Chung - CN Hà Nội	1.068.000.000	1.068.000.000	18.441.930.000	18.441.930.000
Ngân hàng TMCP Đầu tu & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	-	-	20.368.000.000	20.368.000.000
Tổng	1.068.000.000	1.068.000.000	38.809.930.000	38.809.930.000

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	28.173.698.634	29.164.404.678
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	2.333.478.933	1.037.794.243
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	1.414.146.130	1.614.146.130
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	3.114.982.409	5.641.086.043
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	17.896.065.960	18.161.856.995
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	2.029.404.640	2.294.831.643
Các khách hàng khác	1.385.620.562	414.689.624
Tổng	28.173.698.634	29.164.404.678
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>989.678.477</i>	<i>1.296.647</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	18.302.486.424	31.252.831.022
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.345.788.569	10.345.788.569
Công ty cổ phần CTV Việt Nam	1.468.199.884	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng COTANA	295.197.986	1.051.297.073
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	1.676.787.167	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	4.516.512.818	7.804.432.655
Tổng	18.302.486.424	31.252.831.022
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>10.345.788.569</i>	<i>12.410.979.069</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.5 Phải thu khác

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	7.343.938.801	-	17.146.782.249	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	364.080.001	-	462.540.001	-
Tiền số đồ phải trả	317.562.576	-	319.025.954	-
Chi phí bảo trì 97 căn nhà thu nhập thấp	843.114.553	-	888.236.601	-
Tạm ứng	47.291.000	-	148.306.305	-
Lãi dự thu ngân hàng	692.797.810	-	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	1.779.092.861	-	1.682.756.288	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.300.000.000	-	-	-
Dài hạn	9.600.000.000	-	9.600.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	9.600.000.000	-	9.600.000.000	-
Tổng	16.943.938.801	-	26.746.782.249	-

Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)

- 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.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2023 (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	1.414.146.130	-	1.614.146.130	-

Trong đó:

Nguyễn Hiệp - Dự án HH05

Quá hạn trên 90 ngày

738.600.000

Lê Thị Hồng Vân - Dự án HH05

675.546.130

Tổng

1.414.146.130

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	368.858.013.978	-	303.082.466.408	-
Hàng hóa	258.918.642	-	254.681.173	-
Tổng	369.116.932.620	-	303.337.147.581	-

(i) Chi tiết các Dự án dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương	312.847.404.702	252.713.752.047
Dự án CT17 Việt Hưng	13.803.362.677	13.250.468.879
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	25.107.810.565	26.606.524.659
Các Dự án khác	17.099.436.034	10.511.720.823
Tổng	368.858.013.978	303.082.466.408

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	486.622.757	155.982.312
Chi phí bảo trì thang máy của dân chờ phân bổ	486.622.757	155.982.312
Dài hạn	804.281.598	638.981.412
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	270.641.972	238.573.342
Chi phí sửa chữa và chi phí khác chờ phân bổ	533.639.626	400.408.070
Tổng	1.290.904.355	794.963.724

5.9 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
Phải nộp	36.702.860	3.673.997.193	3.710.700.053	-
Thuế giá trị gia tăng	-	1.365.454.196	1.365.454.196	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	656.260.418	656.260.418	-
Thuế thu nhập cá nhân	36.702.860	1.004.920.609	1.041.623.469	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	530.549.252	530.549.252	-
Các loại thuế khác	-	116.812.718	116.812.718	-
Phải thu	1.626.196.440	209.459.787	699.816.065	2.116.552.718
Thuế giá trị gia tăng	-	-	15.991.103	15.991.103
Thuế TNDN nộp thừa	1.626.196.440	209.459.787	645.320.222	2.062.056.875
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	38.504.740	38.504.740

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.10 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
NGUYÊN GIÁ					
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 năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Số dư tại 31/12/2023	65.776.677.320	127.272.727	6.578.831.814	1.238.624.463	73.721.406.324
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
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 năm	3.037.695.911	-	539.565.344	50.424.545	3.627.685.800
Khấu hao trong năm	3.037.695.911	-	539.565.344	50.424.545	3.627.685.800
Giảm trong năm	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Số dư tại 31/12/2023	34.440.331.634	127.272.727	6.549.171.829	1.181.071.811	42.297.848.001
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2023	34.374.041.597	-	569.225.329	107.977.197	35.051.244.123
Số dư tại 31/12/2023	31.336.345.686	-	29.659.985	57.552.652	31.423.558.323

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là: 20.523.514.652 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 31/12/2023 là 31.336.345.686 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 34.374.041.597 VND).

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2023	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2023	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2023	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2023	-	-
Số dư tại 31/12/2023	-	-

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2023 là: 200.000.000 VND (tại 01/01/2023 là: 200.000.000 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.12 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
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
- 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	3.579.412.111	-	34.073.941.120
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	30.494.529.009	3.579.412.111	-	34.073.941.120
- Giá trị còn lại	65.561.102.839	(3.579.412.111)	-	61.981.690.728
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	65.561.102.839	(3.579.412.111)	-	61.981.690.728

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 9.882.425.907 VND và 5.283.960.846 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 31/12/2023 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 31/12/2023 là 61.981.690.727 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 31/12/2023 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).

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)		
Thi công sàn 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
Tổng	4.896.137.365	4.896.137.365

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2023 (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
Ngắn hạn	5.091.204.012	5.091.204.012	2.644.618.532	2.644.618.532
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	295.673.800	295.673.800	295.673.800	295.673.800
Công ty Cổ phần kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	410.029.951	410.029.951	-	-
Công ty cổ phần xây dựng Trung Anh	1.573.250.265	1.573.250.265	-	-
Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam	891.756.800	891.756.800	895.421.600	895.421.600
Các số dư nhỏ dưới 10% tổng dư nợ phải trả	1.920.493.196	1.920.493.196	1.453.523.132	1.453.523.132
Tổng	5.091.204.012	5.091.204.012	2.644.618.532	2.644.618.532
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>417.339.338</i>	<i>417.339.338</i>	<i>295.673.800</i>	<i>295.673.800</i>

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	12.811.308	707.593.892
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	-	545.930.288
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	12.811.308	28.716.843
Các khách hàng của các dự án khác	-	132.946.761
Tổng	12.811.308	707.593.892

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	885.193.888	4.173.793.604
Dự án Khu B Bắc Ninh	856.107.138	4.141.303.879
Chi phí lãi vay phải trả	29.086.750	32.489.725
Dài hạn	4.254.282.443	8.897.960.052
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	4.254.282.443	8.897.960.052
Tổng	5.139.476.331	13.071.753.656

5.17 Các khoản phải khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	10.817.320.873	39.776.897.583
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	8.487.774.916	8.942.278.893
Phí dịch vụ khách hàng	1.424.569.076	5.668.626.983
Tiền làm sổ đỏ của dân	438.424.784	672.665.167
Phải trả khác	244.052.597	240.948.428
Tổng	10.817.320.873	39.776.897.583
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	-	<i>12.240.000.000</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	21.006.406.066	21.006.406.066	33.309.058.179	37.431.590.135	25.128.938.022	25.128.938.022
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	12.434.856.853	12.434.856.853	20.146.567.961	19.889.941.112	12.178.230.004	12.178.230.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	8.571.549.213	8.571.549.213	13.162.490.218	17.541.649.023	12.950.708.018	12.950.708.018
Vay dài hạn	96.668.490.129	96.668.490.129	22.469.025.706	-	74.199.464.423	74.199.464.423
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	96.668.490.129	96.668.490.129	22.469.025.706	-	74.199.464.423	74.199.464.423
Tổng	117.674.896.195	117.674.896.195	55.778.083.885	37.431.590.135	99.328.402.445	99.328.402.445

Đơn vị tính: VND

(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 VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và phát hàng 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 toà 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	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 năm	-	-	3.301.094.824	3.301.094.824
Lãi trong năm nay	-	-	3.301.094.824	3.301.094.824
Giảm trong năm	-	-	(1.106.900.000)	(1.106.900.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(219.000.000)	(219.000.000)
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(887.900.000)	(887.900.000)
Tại ngày 31/12/2023	200.000.000.000	80.832.092.113	144.006.552.477	424.838.644.590

(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.

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	
				31/12/2023	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
Tổng	20.000.000	200.000.000.000	100%	200.000.000.000	200.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	24.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2023 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**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
Tổng	80.832.092.113	80.832.092.113

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 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	3.525.488.331	25.533.083.217
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	10.011.000.139	9.916.487.254
Tổng	13.536.488.470	35.449.570.471

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	2.320.767.146	9.810.639.228
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	5.309.897.185	5.346.432.117
Tổng	7.630.664.331	15.157.071.345

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	3.042.899.289	4.082.271.527
Tổng	3.042.899.289	4.082.271.527

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	3.092.602.515	3.785.813.126
Tổng	3.092.602.515	3.785.813.126

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng	(197.636.437)	8.397.557.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(197.636.437)	8.397.557.466
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.109.534.634	3.736.310.072
Chi phí nhân viên quản lý	1.413.760.355	1.178.437.943
Chi phí khấu hao TSCĐ	491.637.120	1.221.858.530
Thuế, phí, lệ phí	23.705.632	642.301.267
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.180.431.527	693.712.332
Tổng	2.911.898.197	12.133.867.538

6.6 Thu nhập khác, Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Thu bảo lãnh dự thầu do không thực hiện hợp đồng	-	500.000.000
Thu lãi do khách hàng nộp chậm tiền nhà	138.328.163	95.840.962
Thu lãi thanh lý tài sản	229.090.909	102.000.000
Xử lý công nợ và khác	663.870.480	98.589.082
Tổng	1.031.289.552	796.430.044
Chi phí khác		
Các khoản phạt theo QĐ của Thanh tra BTC, và xử phạt VPHC về thuế của Cục thuế TP Hà Nội	13.098.462	2.743.342.021
Chi phí khác	5.058.564	6.180.361
Tổng	18.157.026	2.749.522.382
Lợi nhuận khác	1.013.132.526	(1.953.092.338)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	4.492.803.040	16.249.443.942
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.207.097.911	7.352.975.838
Chi phí trích trước	(5.047.667.243)	104.285.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.167.496.088	119.802.990.960
Tổng	75.819.729.796	143.509.696.066

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.957.355.242	6.501.997.651
Tổng thu nhập tính thuế	3.957.355.242	5.957.296.553
<i>Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ</i>	<i>2.128.774.558</i>	<i>4.453.073.195</i>
<i>Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Bất động sản</i>	<i>214.505.132</i>	<i>1.443.701.014</i>
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp</i>	<i>1.614.075.552</i>	<i>605.223.442</i>
Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ (a)	451.951.836	890.614.639
Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản (b)	42.901.026	619.927.398
Thuế TNDN từ kinh doanh nhà thu nhập thấp (c)	161.407.555	60.522.344
Tổng thuế TNDN của các hoạt động (e=a+b+c-d)	656.260.418	1.571.064.381
Thuế TNDN nộp bổ sung năm 2021 theo kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính (f)	-	51.981.385
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành (e+f)	656.260.418	1.623.045.766

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.301.094.824	4.878.951.885
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(887.900.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.301.094.824	3.991.051.885
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	165	200

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 2023. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	4.878.951.885	4.878.951.885	-
Số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý	-	(887.900.000)	(887.900.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.878.951.885	3.991.051.885	(887.900.000)
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	244	200	(44)

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 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

Ông Nguyễn Nam Cường

Trần Dũng Sỹ

Ông Lê Quốc Chung

Bà Đặng Thanh Bình

Ông Phạm Duy Long

Bà Ngô Thị Hạnh

Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Bà Nguyễn Thanh Hương

Bà Đồng Thị Cúc

Và các Cổ đông, cá nhân thân cận trong gia đình
của các bên liên quan.

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

Phó Giám đốc

Phó Giám đốc

Kế toán trưởng

Trưởng BKS

Ủy viên BKS

Ủy viên BKS

Ủy viên BKS

Ủy viên HĐQT

Ủy viên HĐQT độc lập

Ủy viên HĐQT độc lập

(Bổ nhiệm ngày 23/06/2023)

Ảnh hưởng đáng kể

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.2 Giao dịch với các bên liên quan**Giao dịch với các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giao dịch mua hàng			3.017.116.112	2.071.595.588
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Khối lượng hoàn thành	-	(234.404.500)
		Khối lượng hoàn thành	907.725.976	1.222.202.555
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền nước sinh hoạt	121.339.192	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	1.988.050.944	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Dịch vụ du lịch	-	1.083.797.533
Giao dịch khác			63.109.263.288	15.214.707.500
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	-	2.974.707.500
		Trả cổ tức	12.240.000.000	12.240.000.000
		Thu lãi cho vay	867.123.288	-
		Cho vay	25.000.000.000	-
		Thu lại tiền vay	25.000.000.000	-

Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước cho người bán			10.345.788.569	12.410.979.069
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	10.345.788.569	10.345.788.569
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	-	2.065.190.500
Phải thu khác			-	12.240.000.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Ứng trước tiền cổ tức	-	12.240.000.000
Phải thu khách hàng			989.678.477	1.296.647
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	988.381.830	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	1.296.647	1.296.647
Phải trả khác			-	12.240.000.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả tiền Cổ tức	-	12.240.000.000
Phải trả người bán			417.339.338	295.673.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đồng	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	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**Thù lao, thu nhập của các nhân sự chủ chốt:**

Họ tên	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thù lao của Hội đồng Quản Trị			
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên (từ nhiệm 24/5/2022)	-	25.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên	90.750.000	48.000.000
Bà Đồng Thị Cúc	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 23/06/2023)	30.000.000	-
Tổng		120.750.000	73.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát			
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban	44.000.000	48.000.000
Ông Phạm Duy Long	Ủy viên (từ nhiệm 01/4/2022)	-	6.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên	32.250.000	24.000.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên	22.000.000	16.000.000
Tổng		98.250.000	94.000.000
Tiền lương của Chủ tịch, Ban Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người được ủy quyền công bố thông tin	521.598.070	539.957.200
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	513.828.355	523.867.800
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc	502.019.958	507.734.400
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	444.988.258	507.844.400
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc	386.501.810	295.555.300
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	447.136.853	454.356.293
Tổng		2.816.073.304	2.829.315.393

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên 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.

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú



Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

www.cpavietnam.vn



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

www.inpactglobal.org