

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 29

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán kèm theo.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102333784 thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: Housing and Urban Development Investment Joint Stock Company HUD8. Tên viết tắt: HUD8., JSC.

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM với mã chứng khoán: HD8.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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

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

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên
Ông Lê Minh Phúc	Thành viên
Ông Lê Quang Phong	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Bà Phan Thị Minh Hương	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Dương Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Ngọc Hải	Giám đốc
Ông Lê Minh Phúc	Phó Giám đốc

**SỰ KIỆN PHÁT SINH 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 hợp nhất và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc, 



**Nguyễn Ngọc Hải**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024



Số: 74/2024/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8, được lập ngày 22 tháng 01 năm 2024, từ trang 06 đến trang 29 kèm theo, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 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 hợp nhất.

**Bùi Thị Thủy****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2024/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 25 tháng 01 năm 2024

**Lưu Anh Tuấn****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2024-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150))	<b>100</b>		<b>176.760.595.966</b>	<b>187.373.118.446</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>2.851.991.318</b>	<b>6.685.281.689</b>
1. Tiền	111		1.151.991.318	2.037.282.537
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.700.000.000	4.647.999.152
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>108.500.000.000</b>	<b>157.291.608.967</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	108.500.000.000	157.291.608.967
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>48.962.205.476</b>	<b>6.798.612.251</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	547.396.000	547.396.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.551.624.111	1.544.524.111
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	40.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	6.863.185.365	4.706.692.140
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>16.275.072.678</b>	<b>16.265.164.543</b>
1. Hàng tồn kho	141		16.275.072.678	16.265.164.543
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>171.326.494</b>	<b>332.450.996</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		171.326.494	118.680.938
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	-	213.770.058
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>8.573.605.228</b>	<b>8.932.993.090</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>457.489.519</b>	<b>685.621.039</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	457.489.519	685.621.039
Nguyên giá	222		4.512.607.273	5.678.320.909
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.055.117.754)	(4.992.699.870)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>4.940.077.456</b>	<b>5.094.454.876</b>
Nguyên giá	231		6.286.410.170	6.286.410.170
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.346.332.714)	(1.191.955.294)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.10	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>176.038.253</b>	<b>152.917.175</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	176.038.253	152.917.175
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>185.334.201.194</b>	<b>196.306.111.536</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>62.262.551.816</b>	<b>66.581.566.622</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>50.560.377.191</b>	<b>54.513.699.037</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	9.558.050	9.558.050
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	319.515.627	966.795.782
3. Phải trả người lao động	314		1.535.186.673	4.332.518.294
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	46.062.876.165	46.091.841.133
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	380.668.013	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	90.527.528	1.403.389.036
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	-	-
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.465.555.135	1.709.596.742
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>11.702.174.625</b>	<b>12.067.867.585</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	11.702.174.625	12.067.867.585
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>123.071.649.378</b>	<b>129.724.544.914</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>123.071.649.378</b>	<b>129.724.544.914</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		9.220.982.498	9.220.982.498
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.850.666.880	20.503.562.416
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	<i>421a</i>		<i>7.449.827.069</i>	<i>6.641.111.259</i>
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	<i>421b</i>		<i>6.400.839.811</i>	<i>13.862.451.157</i>
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>185.334.201.194</b>	<b>196.306.111.536</b>

Người lập biểu

Dương Thị Thanh Hoa

Phụ trách Kế toán

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 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	676.673.300	112.356.217.663
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>676.673.300</b>	<b>112.356.217.663</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	459.832.560	89.524.792.607
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>216.840.740</b>	<b>22.831.425.056</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	13.632.364.534	11.492.586.048
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	6.4	23.734.186	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.734.186	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.261.062.033	15.693.102.798
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)</b>	<b>30</b>		<b>7.564.409.055</b>	<b>18.630.908.306</b>
11. Thu nhập khác	31		991.035.094	193.581.952
12. Chi phí khác	32		97.561.701	31.177.896
13. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>893.473.393</b>	<b>162.404.056</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>8.457.882.448</b>	<b>18.793.312.362</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	2.057.042.637	4.930.861.205
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>6.400.839.811</b>	<b>13.862.451.157</b>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.400.839.811	13.862.451.157
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	640	1.081

Người lập biểu

*Hoar*

Dương Thị Thanh Hoa

Phụ trách Kế toán

*Char*

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024  
 Giám đốc

*Phao*



Nguyễn Ngọc Hải



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.457.882.448	18.793.312.362
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		382.508.940	529.457.084
- Các khoản dự phòng	03		696.490.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.538.705.013)	(24.658.206.083)
- Chi phí lãi vay	06		23.734.186	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.978.089.439)	(5.335.436.637)
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(2.002.468.723)	49.737.109.288
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(9.908.135)	90.935.034.869
- Tăng giảm các khoản phải trả	11		(2.776.329.025)	(83.916.446.950)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(23.121.078)	(42.268.260)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23.734.186)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.479.165.578)	(4.095.319.489)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		348.700.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.659.898.996)	(1.948.036.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(17.604.015.160)</b>	<b>45.334.636.821</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		496.500.000	-
2. Chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(267.012.268.906)	(295.417.311.254)
3. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		275.803.877.873	229.872.846.143
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(3.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.276.915.822	482.883.032
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>23.565.024.789</b>	<b>(68.061.582.079)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		13.165.620.035	-
2. Chi trả nợ gốc vay	34		(13.165.620.035)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.794.300.000)	(6.948.597.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(9.794.300.000)</b>	<b>(6.948.597.200)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>(3.833.290.371)</b>	<b>(29.675.542.458)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>6.685.281.689</b>	<b>36.360.824.147</b>
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	5.1	<b>2.851.991.318</b>	<b>6.685.281.689</b>

Người lập biểu

Dương Thị Thanh Hoa

Phụ trách Kế toán

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hải

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023.

Vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023 của Công ty là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCom với mã chứng khoán: HD8.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Tổng số lao động của Công ty và Công ty con tại ngày 31/12/2023: 11 người (Tại 31/12/2022: 18 người).

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

- Lập, quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung;
- Xây dựng nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp, đầu tư cải tạo nâng cấp các công trình nhà;
- Tư vấn, quản lý bất động sản, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung;
- Tư vấn, thiết kế quy hoạch công trình xây dựng; tư vấn thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; tổng thầu tư vấn và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: Lập và thẩm tra dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa, lập dự toán và thẩm tra tổng dự toán;
- Nhận thầu và tổng thầu xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện;
- Sản xuất, mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị, công nghệ xây dựng;
- Xuất nhập khẩu các sản phẩm, hàng hóa Công ty kinh doanh;
- Kinh doanh bất động sản./.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị.

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

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

Đối với hoạt động kinh doanh nhà, khu đô thị, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.



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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2023 Công ty có Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Số 02&03-TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên	Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	30%	30%	30%

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

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

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

**Kỳ kế toán**

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

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

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

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

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

**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 hợp nhất.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), trên cơ sở nguyên tắc kế toán dồn tích 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu Báo cáo tài chính của các Công ty con và Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty con phù hợp với chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất tuân thủ theo 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 hợp nhất, 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (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 03 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:** Bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (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.

*Các khoản cho vay:* Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

*Đầu tư vào Công ty liên kết:* Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của Công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn vào Công ty liên kết theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại các Công ty liên kết thì khoản lỗ đó chỉ được Công ty ghi nhận bằng với số vốn đã góp.

Trong trường hợp một Công ty con của Công ty thực hiện giao dịch với các Công ty liên kết của Công ty, lãi (lỗ) chưa thực hiện tương ứng với phần vốn góp của Công ty vào Công ty liên kết được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **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 gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành 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 bình quân gia quyền.

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.



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

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

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

**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</b> (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	06 - 20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

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 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<b>Thời gian khấu hao</b> (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 41

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 riêng/hợp nhất.

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

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

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

#### **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.

Chi phí trả trước dài hạn của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 24 tháng;
- Chi phí trả trước là tiền đi thuê văn phòng được phân bổ dần vào chi phí theo thời gian thực tế trả trước.

#### **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, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, 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 (là đơn vị độc lập với Công ty).
- 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 nợ vay và chi phí đi vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức, cá nhân khác; 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. Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi 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:

- Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa đầy đủ hồ sơ, chứng từ kế toán.
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu, chi phí đầu tư khác: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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

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

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

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

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

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

Cổ tức chính thức được công bố và ghi nhận là nợ phải trả sau khi được sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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 phần 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:

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

##### ***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi thỏa mãn 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

##### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

##### ***Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác***

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

Thu nhập khác gồm: các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh như nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường tài sản bị tổn thất, ...



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

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

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

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

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

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

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. Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

#### **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 chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây lắp, kinh doanh bất động sản là chủ yếu và theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Ban Giám đốc Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.



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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	215.970.664	796.767.003
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	936.020.654	1.240.515.534
Các khoản tương đương tiền (i)	1.700.000.000	4.647.999.152
<b>Tổng</b>	<b>2.851.991.318</b>	<b>6.685.281.689</b>

(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01-03 tháng với lãi suất 3,85% - 4,75%/năm.

**5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

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
Tiền gửi ngân hàng (ii)	108.500.000.000	108.500.000.000	157.291.608.967	157.291.608.967
<b>Tổng</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>157.291.608.967</b>	<b>157.291.608.967</b>

(ii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất 5,4% - 7,55%/năm.

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	547.396.000	547.396.000
<b>Tổng</b>	<b>547.396.000</b>	<b>547.396.000</b>
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>547.396.000</i>	<i>547.396.000</i>

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	1.489.524.111	1.489.524.111
Các đối tượng khác	62.100.000	55.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.551.624.111</b>	<b>1.544.524.111</b>

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

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

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (*)	40.000.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>40.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(\*): Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị được vay theo Nghị quyết số 84/NQ-HĐQT ngày 13/04/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8; các Hợp đồng vay vốn với thời gian vay 09 tháng -12 tháng, lãi suất căn cứ theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng BIDV Chi nhánh Hà Nội cho Tổng Công ty HUD vay cộng thêm 2%. Tài sản đảm bảo khoản vay: Tín chấp.

**5.6 Phải thu khác ngắn hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	45.000.000	-	30.000.000	-
Ký quỹ, ký cược (*)	1.950.000.000	-	1.950.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	4.850.199.046	-	2.684.224.295	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	757.225	-
BHXH, BHYT, BHTN	10.040.319	-	10.701.915	-
Phải thu khác	7.946.000	-	31.008.705	-
<b>Tổng</b>	<b>6.863.185.365</b>	<b>-</b>	<b>4.706.692.140</b>	<b>-</b>

(\*) Ký quỹ theo Biên bản thỏa thuận số 10/KHĐT-KQ ngày 14/3/2017 về việc đảm bảo thực hiện dự án đầu tư giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội và Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land.

**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	16.275.072.678	-	16.265.164.543	-
<i>Công trình công cộng dịch vụ và Nhà văn hóa (*)</i>	<i>16.265.164.543</i>	<i>-</i>	<i>16.265.164.543</i>	<i>-</i>
<i>- Chi phí dịch vụ quản lý khu đô thị</i>	<i>9.908.135</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Tổng</b>	<b>16.275.072.678</b>	<b>-</b>	<b>16.265.164.543</b>	<b>-</b>

(\*): Là giá trị chi phí dở dang (chủ yếu là tiền sử dụng đất và chi phí giải phóng mặt bằng được phân bổ cho diện tích công trình công cộng và Nhà văn hóa) thuộc dự án Khu nhà ở Văn phòng và Dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden chưa thể thực hiện đầu tư tiếp do chưa giải phóng mặt bằng xong để bàn giao.

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	91.818.182	5.586.502.727	5.678.320.909
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.165.713.636)	(1.165.713.636)
Số dư tại 31/12/2023	91.818.182	4.420.789.091	4.512.607.273
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	91.818.182	4.900.881.688	4.992.699.870
Khấu hao trong năm	-	228.131.520	228.131.520
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.165.713.636)	(1.165.713.636)
Số dư tại 31/12/2023	91.818.182	3.963.299.572	4.055.117.754
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	685.621.039	685.621.039
Tại ngày 31/12/2023	-	457.489.519	457.489.519

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2023: 3.143.818.182 đồng (tại ngày 01/01/2023: 4.309.531.818 đồng).

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	6.286.410.170	-	-	6.286.410.170
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	6.286.410.170	-	-	6.286.410.170
Giá trị hao mòn lũy kế	1.191.955.294	154.377.420	-	1.346.332.714
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	1.191.955.294	154.377.420	-	1.346.332.714
Giá trị còn lại	5.094.454.876	-	-	4.940.077.456
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	5.094.454.876	-	-	4.940.077.456

Bất động sản đầu tư cho thuê gồm: 17 căn Ki ốt tại tầng 1 thuộc chung cư D1 - CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, 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 365.692.960 VND và 154.377.420 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 hợp nhất.

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

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

**5.10 Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết**

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	31/12/2023 (VND)			01/01/2023 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (i)	3.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
<b>Tổng</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>

(i): Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401101725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 15/12/2022. Trụ sở: Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Vốn điều lệ: 138.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 là 30% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng.

(\*): Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty liên kết do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về phương pháp xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trong trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**5.11 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng	147.096.774	147.096.774
Chi phí khác	28.941.479	5.820.401
<b>Tổng</b>	<b>176.038.253</b>	<b>152.917.175</b>

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Aluwindow	9.558.050	9.558.050	9.558.050	9.558.050
<b>Tổng</b>	<b>9.558.050</b>	<b>9.558.050</b>	<b>9.558.050</b>	<b>9.558.050</b>

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

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

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

**a) Các khoản phải thu Nhà nước**

	Số phải thu 01/01/2023	Số phát sinh trong năm		Số phải thu 31/12/2023
		Phải nộp	Đã nộp	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	213.770.058	213.770.058	-	-
<b>Tổng</b>	<b>213.770.058</b>	<b>213.770.058</b>	-	-

*Đơn vị tính: VND*

**b) Các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải nộp 01/01/2023	Số phát sinh trong năm		Số phải nộp 31/12/2023
		Phải nộp	Đã nộp	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	932.183.792	1.843.272.579	2.483.892.734	291.563.637
Thuế thu nhập cá nhân	34.611.990	584.724.164	591.384.164	27.951.990
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	219.784	219.784	-
Thuế Môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>966.795.782</b>	<b>2.434.216.527</b>	<b>3.081.496.682</b>	<b>319.515.627</b>

*Đơn vị tính: VND*

**5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí còn phải đầu tư vào dự án (i)	45.913.384.133	45.961.841.133
Chi phí khác	149.492.032	130.000.000
<b>Tổng</b>	<b>46.062.876.165</b>	<b>46.091.841.133</b>

(i) Các chi phí còn phải đầu tư của Dự án Xuân Phương Garden gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan được trích lập trên cơ sở dự toán chi phí đầu tư theo phương án kinh doanh và các hợp đồng đã ký kết với nhà thầu.

**5.15 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>380.668.013</b>	-
Tiền lãi nhận trước	113.608.733	-
Phí dịch vụ quản lý	267.059.280	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>11.702.174.625</b>	<b>12.067.867.585</b>
Doanh thu chưa thực hiện (cho thuê ki ốt)	11.702.174.625	12.067.867.585
<b>Tổng</b>	<b>12.082.842.638</b>	<b>12.067.867.585</b>

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

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

**5.16 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả liên quan đến dự án	90.157.840	1.142.409.945
Phí dịch vụ quản lý	-	2.817.000
Các khoản phải trả khác	369.688	258.162.091
<b>Tổng</b>	<b>90.527.528</b>	<b>1.403.389.036</b>

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		Số phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng SHB - Chi nhánh Hà Nội	-	-	13.165.620.035	13.165.620.035	-	-
<b>Tổng</b>	-	-	<b>13.165.620.035</b>	<b>13.165.620.035</b>	-	-

**5.18 Vốn chủ sở hữu**

**a) Tăng, giảm 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
Số dư tại 01/01/2022	100.000.000.000	9.220.982.498	13.702.539.759	122.923.522.257
Lãi trong năm trước	-	-	13.862.451.157	13.862.451.157
Trích lập các quỹ	-	-	(1.214.928.500)	(1.214.928.500)
Chia cổ tức	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
Giảm khác	-	-	153.500.000	153.500.000
<b>Số dư 31/12/2022</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>9.220.982.498</b>	<b>20.503.562.416</b>	<b>129.724.544.914</b>
Số dư 01/01/2023	100.000.000.000	9.220.982.498	20.503.562.416	129.724.544.914
Tăng vốn	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	6.400.839.811	6.400.839.811
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(3.053.735.347)	(3.053.735.347)
Chia cổ tức (i)	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>9.220.982.498</b>	<b>13.850.666.880</b>	<b>123.071.649.378</b>

(i): Chia cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết số 90/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, chi tiết như sau:

Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 3.053.735.347 đồng.

Chia cổ tức bằng tiền 10% vốn Điều lệ: 10.000.000.000 đồng.



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

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

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	51.000.000.000	51.000.000.000
Các cổ đông khác	49.000.000.000	49.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
- Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

**d) Cổ phiếu**

	Năm 2023	Năm 2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành" 10.000 đồng/cổ phiếu

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	111.990.524.703
Doanh thu cung cấp dịch vụ	676.673.300	365.692.960
<b>Tổng</b>	<b>676.673.300</b>	<b>112.356.217.663</b>



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

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

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	-	89.370.415.187
Giá vốn dịch vụ	459.832.560	154.377.420
<b>Tổng</b>	<b>459.832.560</b>	<b>89.524.792.607</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.632.364.534	11.492.586.048
<b>Tổng</b>	<b>13.632.364.534</b>	<b>11.492.586.048</b>
<i>Trong đó: Giao dịch với bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>3.687.825.514</i>	<i>4.947.640.411</i>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi vay	23.734.186	-
<b>Tổng</b>	<b>23.734.186</b>	<b>-</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	116.630.661	85.311.101
Chi phí nhân viên	3.397.945.075	7.264.028.594
Chi phí khấu hao TSCĐ	228.131.520	377.079.664
Thuế, phí, lệ phí	24.143.154	4.088.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.707.561.002	2.117.177.191
Chi phí bằng tiền khác	786.650.621	1.512.539.589
Lợi thế thương mại	-	4.332.878.503
<b>Tổng</b>	<b>6.261.062.033</b>	<b>15.693.102.798</b>

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

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

**6.6 Lợi nhuận khác**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>991.035.094</b>	<b>193.581.952</b>
Thanh lý tài sản	451.363.636	193.581.952
Thu nhập khác	539.671.458	
<b>Chi phí khác</b>	<b>97.561.701</b>	<b>31.177.896</b>
Chi phí thanh lý tài sản	1.500.000	-
Chi phí khác	96.061.701	31.177.896
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>893.473.393</b>	<b>162.404.056</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.731.188.830	4.930.861.205
Điều chỉnh thuế TNDN theo QĐ của cơ quan thuế	325.853.807	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.057.042.637</b>	<b>4.930.861.205</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế</b>	<b>6.400.839.811</b>	<b>13.862.451.157</b>
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.053.735.347)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (i)</b>	<b>6.400.839.811</b>	<b>10.808.715.810</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>640</b>	<b>1.081</b>

(i): Lợi nhuận của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 do chưa được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt thông qua việc trích lập các quỹ, do đó Công ty chưa ước tính được số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng người điều hành. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Người quản lý Công ty, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

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

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

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)**

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận và các quỹ của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 90/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023. Theo đó chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại như sau:

	Năm 2022 (Trước điều chỉnh)	Năm 2022 (Trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế	13.862.451.157	13.862.451.157	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.053.735.347)	(3.053.735.347)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.862.451.157	10.808.715.810	(3.053.735.347)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.386	1.081	(305)

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 (Trình bày lại) VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	116.630.661	85.311.101
Chi phí nhân công	3.397.945.075	7.264.028.594
Chi phí khấu hao TSCĐ	382.508.940	377.079.664
Thuế, phí, lệ phí	24.143.154	4.088.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.707.561.002	2.117.177.191
Chi phí bằng tiền khác	786.650.621	1.512.539.589
<b>Tổng</b>	<b>6.415.439.453</b>	<b>11.360.224.295</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

Các bên liên quan của Công ty gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ liên quan với Công ty
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên	Công ty liên kết
Các thành viên chủ chốt của Công ty gồm thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc, người quản lý khác và người thân cận của các thành viên chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

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

**a) Giao dịch với nhân sự chủ chốt**

Chi tiết thù lao, lương và thu nhập khác cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc, Người quản lý Công ty đã tham gia quản lý, điều hành trong năm như sau:

Họ tên	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
<b>Tiền lương, thù lao của Hội đồng Quản trị</b>			
Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch HĐQT	390.560.961	406.692.134
Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên	396.922.909	406.038.623
Lê Minh Phúc	Thành viên	336.910.971	358.171.789
Lê Quang Phong	Thành viên	199.217.455	286.180.107
Nguyễn Đức Minh	Thành viên	49.000.000	206.011.857
<b>Tổng</b>		<b>1.372.612.296</b>	<b>1.663.094.510</b>
<b>Tiền lương, thù lao của Ban Kiểm soát</b>			
Phan Thị Minh Hương	Trưởng ban	77.483.670	186.229.855
Dương Tuấn Anh	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	24.000.000	185.272.094
<b>Tổng</b>		<b>113.483.670</b>	<b>383.501.949</b>
<b>Tiền lương của Ban Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Nguyễn Ngọc Hải	Giám đốc (*)	-	-
Lê Minh Phúc	Phó Giám đốc (*)	-	-
Tạ Văn Phương	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 22/02/2023)	50.000.000	299.453.145
Phạm Quang Yên	Phụ trách kế toán (miễn nhiệm ngày 05/08/2023)	149.200.983	-
Võ Thị Nhân	Phụ trách kế toán (bỏ nhiệm ngày 07/08/2023)	165.703.950	-
<b>Tổng</b>		<b>364.904.933</b>	<b>299.453.145</b>

(\*) Tiền lương của thành viên Ban Giám đốc đồng thời là thành viên Hội đồng Quản trị đang được trình bày trên mục Tiền lương, thù lao của Hội đồng Quản trị.



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

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

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

**b) Giao dịch với cá bên liên quan**

Giao dịch với các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Cho Công ty mẹ vay vốn	50.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Thu hồi khoản cho Công ty mẹ vay	12.500.000.000	70.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi cho Công ty mẹ vay vốn	3.687.825.514	4.947.640.411
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Cổ tức đã trả Công ty mẹ	5.100.000.000	3.060.000.000

**c) Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>1. Phải thu về giao dịch bán hàng</b>			<b>547.396.000</b>	<b>547.396.000</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Công ty mẹ ủy quyền quản lý giám sát thi công	547.396.000	547.396.000
<b>2. Phải thu về cho vay</b>			<b>40.000.000.000</b>	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Công ty mẹ vay	40.000.000.000	-
<b>3. Phải thu khác</b>			<b>2.877.910.959</b>	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi phải thu Công ty mẹ	2.877.910.959	-

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu

Phụ trách Kế toán

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Giám đốc






**Dương Thị Thanh Hoa**

**Võ Thị Nhân**

**Nguyễn Ngọc Hải**