

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV/2023



Hà Nội - tháng 01 năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2023	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	5 - 6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 28

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

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 Quý 4/2023 của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến 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 kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7 Khu Dịch Vụ Tổng hợp Linh Đàm, P Hoàng Liệt, Q Hoàng Mai, TP Hà Nội.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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
Bà Đồng Thị Cúc	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

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

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 Quý 4/2023

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

Giám đốc

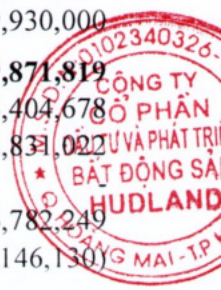
Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Mẫu B 01a-DN

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		481,851,748,999	492,290,672,148
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	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. Các khoản 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		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	6.2	28,173,698,634	29,164,404,678
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	18,302,486,424	31,252,831,022
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	6.3	7,343,938,801	17,146,782,249
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1,414,146,130)	(1,614,146,130)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	6.4	367,135,594,930	303,337,147,581
1. Hàng tồn kho	141		367,135,594,930	303,337,147,581
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9,685,465,539	5,976,205,475
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		486,622,757	155,982,312
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7,082,290,064	4,194,026,723
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	6.5	2,116,552,718	1,626,196,440
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		108,705,668,014	115,747,465,739
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9,600,000,000	9,600,000,000
II. Tài sản cố định	220	6.6	31,423,558,323	35,051,244,123
1. Tài sản cố định hữu hình	221		31,423,558,323	35,051,244,123
<i>Nguyên giá</i>	222		73,721,406,324	74,424,327,589
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(42,297,848,001)	(39,373,083,466)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		200,000,000	200,000,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(200,000,000)	(200,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	230		61,981,690,728	65,561,102,839
1. <i>Nguyên giá</i>	231		96,055,631,848	96,055,631,848
2. <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	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
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		804,281,598	638,981,412
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	6.7	804,281,598	638,981,412
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		590,557,417,013	608,038,137,887



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Mẫu B 01a-DN

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		180,718,772,423	185,393,688,121
I. Nợ ngắn hạn	310		79,795,999,851	102,296,263,646
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5,091,204,012	2,644,618,532
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		12,811,308	707,593,892
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	6.9	-	36,702,860
4. Phải trả người lao động	314		8,603,911,945	8,211,144,353
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	6.10	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	6.11	25,817,320,873	39,776,897,583
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	6.8	21,006,406,066	25,128,938,022
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	2,171,239,423
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	6.10	4,254,282,443	8,897,960,052
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	6.8	96,668,490,129	74,199,464,423
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400	6.12	409,838,644,590	422,644,449,766
I. Vốn chủ sở hữu	410		409,838,644,590	422,644,449,766
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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		129,006,552,477	141,812,357,653
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		125,924,457,653	137,118,405,768
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,082,094,824	4,693,951,885
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		590,557,417,013	608,038,137,887

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc

Nguyễn Thanh Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4/2023	Quý 4/2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.13	4,829,797,556	20,170,919,883
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		4,829,797,556	20,170,919,883
4. Giá vốn hàng bán	11	6.14	2,462,736,594	10,247,177,268
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		2,367,060,962	9,923,742,615
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.15	995,652,949	1,044,813,931
7. Chi phí tài chính	22	6.15	1,376,719,119	801,654,346
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,376,719,119	801,654,346
8. Chi phí bán hàng	24	6.16	(421,705,659)	8,597,359,815
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.17	1,423,447,938	(5,740,761,045)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		984,252,513	7,310,303,430
11. Thu nhập khác	31		651,597,490	110,115,429
12. Chi phí khác	32		-	2,743,529,817
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		651,597,490	(2,633,414,388)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1,635,850,003	4,676,889,042
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.18	283,194,247	1,313,382,003
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1,352,655,756	3,363,507,039
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.19	68	168

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người lập



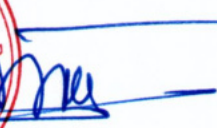
Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc

Nguyễn Thanh Tú

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

Báo cáo tài chính Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.13	4,829,797,556	20,170,919,883	13,536,488,470	35,449,570,471
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4,829,797,556	20,170,919,883	13,536,488,470	35,449,570,471
4. Giá vốn hàng bán	11	6.14	2,462,736,594	10,247,177,268	7,630,664,331	15,157,071,345
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2,367,060,962	9,923,742,615	5,905,824,139	20,292,499,126
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.15	995,652,949	1,044,813,931	3,042,899,289	4,082,271,527
7. Chi phí tài chính	22	6.15	1,376,719,119	801,654,346	3,092,602,515	3,785,813,126
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1,376,719,119</i>	<i>801,654,346</i>	-	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.16	(421,705,659)	8,597,359,815	(197,636,437)	8,397,557,466
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.17	1,423,447,938	(5,740,761,045)	3,109,534,634	3,736,310,072
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		984,252,513	7,310,303,430	2,944,222,716	8,455,089,989
11. Thu nhập khác	31		651,597,490	110,115,429	1,031,289,552	796,430,044
12. Chi phí khác	32		-	2,743,529,817	18,157,026	2,749,522,382
13. Lợi nhuận khác	40		651,597,490	(2,633,414,388)	1,013,132,526	(1,953,092,338)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,635,850,003	4,676,889,042	3,957,355,242	6,501,997,651
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.18	283,194,247	1,313,382,003	656,260,418	1,623,045,766
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,352,655,756	3,363,507,039	3,301,094,824	4,878,951,885
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.19	68	168	165	244

Hà Nội ngày 19/01/2024

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc




Nguyễn Thanh Tú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp trực tiếp)
 Quý 4/2023

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này	
		Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	17,229,141,919	31,910,828,272
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(40,153,447,967)	(108,129,982,849)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(14,443,313,786)	(16,609,855,679)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(11,883,069,542)	(6,486,469,905)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(1,301,580,640)	(397,264,900)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	3,071,296,819	3,916,606,605
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(14,490,344,507)	(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 vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	55,778,083,885	104,065,338,465
4. Tiền chi 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 kỳ (20+30+40)	50	(16,660,806,472)	(23,056,178,320)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	68,217,517,273	91,273,695,593
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại t	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	51,556,710,801	68,217,517,273

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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 kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 đồng, được chia thành 20.000.000 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ; Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính quý 4 năm 2023

Báo cáo tài chính Quý 4/2023 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 Quý.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính Quý 4 của Công ty được lập từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực 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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 4/2023 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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.

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

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 thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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 (Năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ trên một năm tài chính.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản phải trả

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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 chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Ghi nhận doanh thu

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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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 kỳ 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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

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

Lãi 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 kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	1/1/2023
	VND	VND
Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	35,656,710,801	32,317,517,273
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn	15,900,000,000	35,900,000,000
Tổng	51,556,710,801	68,217,517,273

6.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2023	1/1/2023
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
<i>Các khách hàng mua dự án</i>	28,173,698,634	29,164,404,678
Tổng	28,173,698,634	29,164,404,678
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
<i>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</i>	18,302,486,424	31,252,831,022
Tổng	18,302,486,424	31,252,831,022

(*) Chi tiết các khoản phải thu là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.3 Phải thu khác

	31/12/2023		1/1/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản phải thu khác ngắn hạn	7,343,938,801	-	17,146,782,249	
Các khoản phải thu khác dài hạn	9,600,000,000		9,600,000,000	
Tổng	16,943,938,801	-	26,746,782,249	-

6.4 Hàng tồn kho

	31/12/2023		1/1/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi trên đường				
Nguyên liệu, vật liệu				
Công cụ, dụng cụ				
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	367,135,594,930	-	303,337,147,581	-
Thành phẩm				
Hàng gửi đi bán				
Tổng	367,135,594,930	-	303,337,147,581	-

6.5 Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,626,196,440	656,260,418	1,092,120,853	2,062,056,875
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		530,549,252	530,549,252	-
Thuế thu nhập cá nhân		1,041,623,469	1,080,128,209	38,504,740
Thuế GTGT		1,365,454,196	1,381,445,299	15,991,103
Tổng	1,626,196,440	3,593,887,335	4,084,243,613	2,116,552,718

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.6 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<u>Nguyên giá</u>					
Tại ngày 01/01/2023	65,776,677,320	127,272,727	7,281,753,079	1,238,624,463	74,424,327,589
Tăng trong kỳ			-		-
<i>XDCB hoàn thành</i>		-	-		-
Giảm trong kỳ			702,921,265		702,921,265
Tại ngày 31/12/2023	65,776,677,320	127,272,727	7,281,753,079	1,238,624,463	73,721,406,324
<u>Hao mòn lũy kế</u>					
Tại ngày 01/01/2023	31,402,635,723	127,272,727	6,712,527,750	1,130,647,266	39,373,083,466
Tăng trong kỳ	3,037,695,911	-	539,565,344	50,424,545	3,627,685,800
<i>Trích khấu hao</i>	3,037,695,911		539,565,344	50,424,545	3,627,685,800
<i>Mua trong năm</i>			-		-
Giảm trong kỳ	-	-	702,921,265	-	702,921,265
<i>Thanh lý</i>		-	702,921,265	-	702,921,265
<i>Giảm khác</i>					-
Tại ngày 31/12/2023	34,440,331,634	127,272,727	6,549,171,829	1,181,071,811	42,297,848,001
<u>Giá trị còn lại</u>					
Tại ngày 01/01/2023	34,374,041,597	-	569,225,329	107,977,197	35,051,244,123
Tại ngày 31/12/2023	31,336,345,686	-	732,581,250	57,552,652	31,423,558,323

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.7 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2023	1/1/2023
	VND	VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	270,641,972	238,573,342
Chi phí trả trước khác	533,639,626	400,408,070
Tổng	804,281,598	638,981,412

6.8 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023		Phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)</i>	12,434,856,853	12,434,856,853	20,146,567,961	19,889,941,112	12,178,230,004	12,178,230,004
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)</i>	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						
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)</i>	96,668,490,129	96,668,490,129	22,469,025,706		74,199,464,423	74,199,464,423
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)</i>	-	-	-			
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

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 có thời hạn 1 năm, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1906164/HĐTD ngày 15/11/2023 hạn mức cấp tín dụng 20.000.000.000 đồng có thời hạn 1 năm ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng BIDV Hà Nội). 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 các chi phí phục vụ sản xuất kinh doanh thường xuyên khác . 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

thành và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở và toàn bộ các quyền phát sinh theo hợp đồng mua bán nhà tại dự án nhà chung cư CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; dự án Nhà vườn KHU B thành phố Bắc Ninh, thể 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 24/2/2014 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 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng Pcombank Hà Nội). Hạn mức tín dụng 60.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND (Pcombank Hà Nội chi tài trợ cho các dự án/ công trình cũ do Ngân hàng tài trợ : Nhà thu nhập thấp Bắc Ninh, dự án CC7 Linh Đàm kèm tài liệu sử dụng vốn theo quy định của Ngân hàng, đối với công trình phát sinh mới chi giải ngân theo các điều kiện được quy định tại khoản 1.5.9, mục 1.5 : điều kiện cấp tín dụng được, nêu tại Hợp đồng hạn mức tín dụng nói trên). Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng, quy định cụ thể trong mỗi Khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng và điều chỉnh 3 tháng/ lần. Biện pháp bảo đảm: lợi ích phát sinh từ dự án khu nhà ở Thu nhập thấp tại lô đất N28, KĐT M đường Lê Thái Tổ , thành phố Bắc Ninh, dự án tòa nhà văn phòng làm việc tại Lô A-CC7, Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội và các biện pháp tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và khách hàng hoặc bên thứ 3 (nếu có).

3) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2021/HĐTDTH-BG ngày 09/12/2021 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội (Ngân hàng BIDV Hà Nội). Hạn mức tín dụng 718.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: 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. Thời hạn cho vay: 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn trả nợ gốc là 24 tháng kể từ ngày giải ngân món vay đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn : Áp dụng theo lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày mùng 1 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng này theo thông báo lãi suất của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc là : 150% lãi suất cho vay trong hạn. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.9 Chi phí phải trả

	31/12/2023	1/1/2023
	VND	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 và chi phí văn phòng 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	2,549,944,323	5,409,310,421
Ninh	1,704,338,120	3,488,649,631

6.10 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2023	1/1/2023
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	-	44,470,612
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	243,493,803	240,948,428
Cổ tức phải trả	15,222,499,500	24,207,907,500
Tiền bảo trì	558,794	
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8,487,774,916	8,942,278,893
Tiền phí dịch vụ	1,424,569,076	5,668,626,983
Tiền làm sổ đỏ của dân	438,424,784	672,665,167

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.11 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD			Vốn đã ghi nhận	
	Cổ phiếu	Số tiền	Tỷ lệ	30/06/2023	1/1/2023
	Số lượng	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	10,200,000	102,000,000,000	51.00%	102,000,000,000	102,000,000,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	629,400	6,294,000,000	3.15%	6,294,000,000	6,294,000,000
Bà Nguyễn Thanh Hương	248,000	2,480,000,000	1.24%	2,480,000,000	2,480,000,000
Ông Kenneth Ruby Kamon	827,000	8,270,000,000	4.14%	12,503,000,000	12,503,000,000
Các cổ đông khác	8,095,600	80,956,000,000	40.48%	76,723,000,000	76,723,000,000
Tổng	20,000,000	200,000,000,000	100%	200,000,000,000	200,000,000,000

b. Số cổ phần

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	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		
Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	20,000,000	20,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

c. Biến động Vốn chủ sở hữu:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

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
Giảm trong kỳ	-	-	924,726,313	924,726,313
Lợi nhuận sau thuế	-	-	924,726,313	924,726,313
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	105,000,000	105,000,000
Lỗi CLTG	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-
Chia cổ tức 2021	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	105,000,000	105,000,000
Tại ngày 31/12/2022	200,000,000,000	80,832,092,113	166,014,132,081	446,846,224,194
Tại ngày 01/01/2023	200,000,000,000	80,832,092,113	141,812,357,653	422,644,449,766
Tăng trong kỳ	-	-	3,301,094,824	3,301,094,824
Lợi nhuận sau thuế	-	-	3,301,094,824	3,301,094,824
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	16,106,900,000	16,106,900,000
Trích lập các quỹ	-	-	887,900,000	887,900,000
Chia cổ tức 2022	-	-	15,000,000,000	15,000,000,000
Chi quỹ	-	-	-	-
Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	219,000,000	219,000,000
Chi khác	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2023	200,000,000,000	80,832,092,113	129,006,552,477	409,838,644,590

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.12 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Doanh thu dự án	4,829,797,556	20,170,919,883
Doanh thu khác		

6.13 Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Giá vốn dự án	2,462,736,594	10,247,177,268
Giá vốn khác		

6.14 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

Doanh thu/chi phí hoạt động tài chính

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	995,652,949	1,044,813,931
Tổng	995,652,949	1,044,813,931
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	1,376,719,119	801,654,346
Tổng	1,376,719,119	801,654,346

6.15 Chi phí bán hàng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

Chi phí bán hàng

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Chi phí bán hàng	(421,705,659)	8,597,359,815

6.16 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	1,192,047,703	-3,680,107,685
Chi phí vật liệu quản lý		
Chi phí đồ dùng văn phòng		
Chi phí khấu hao TSCĐ	120,250,961	-1,243,560,949
Thuế, phí, lệ phí	965,711	-261,988,114
Chi phí dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103,905,193	-555,104,297
Chi phí bằng tiền khác	6,278,370	0
Tổng	1,423,447,938	-5,740,761,045

6.17 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1,635,850,003	4,676,889,042
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	283,194,247	1,313,382,003

Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế - -
 Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ - -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Quý 4/2023	Quý 4/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,352,655,756	3,363,507,039
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1,352,655,756	3,363,507,039
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	20,000,000	20,000,000

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch với các bên liên quan

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2023:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Các khoản phải thu				
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 CP Đầu tư và xây dựng HUD 101	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng		1,296,647
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán		2,065,190,500
Các khoản phải trả			417,339,338	295,673,800
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Cổ đông	Phải trả người bán	295,673,800	295,673,800
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	121,665,538	

Thu nhập của các thành viên chủ chốt :

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc	Lương	3,283,895,509	2,829,315,393
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	Thù lao	219,000,000	167,000,000

7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2023	1/1/2023
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	51,556,710,801	68,217,517,273
Phải thu khách hàng và phải thu khác	43,703,491,305	54,297,040,797
Đầu tư ngắn hạn	1,068,000,000	38,809,930,000
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng	96,328,202,106	161,324,488,070
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	117,674,896,195	99,328,402,445
Phải trả người bán và phải trả khác	30,908,524,885	42,421,516,115
Chi phí phải trả	5,139,476,331	13,071,753,656
Tổng	153,722,897,411	154,821,672,216

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài Quý 4/2023 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2023 đến ngày 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
31/12/2023	VND	VND	VND
Các khoản vay	21,006,406,066	96,668,490,129	117,674,896,195
Phải trả người bán và phải trả khác	30,908,524,885	-	30,908,524,885
Chi phí phải trả	885,193,888	4,254,282,443	5,139,476,331
1/1/2023	VND	VND	VND
Các khoản vay	25,128,938,022	74,199,464,423	99,328,402,445
Phải trả người bán và phải trả khác	42,421,516,115	-	42,421,516,115
Chi phí phải trả	4,173,793,604	8,897,960,052	13,071,753,656

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
31/12/2023	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	51,556,710,801	-	51,556,710,801
Phải thu khách hàng và phải thu khác	34,103,491,305	9,600,000,000	43,703,491,305
Đầu tư ngắn hạn	1,068,000,000	-	1,068,000,000
Đầu tư dài hạn	-	-	-
1/1/2023	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	68,217,517,273	-	68,217,517,273
Phải thu khách hàng và phải thu khác	54,297,040,797	9,600,000,000	63,897,040,797
Đầu tư ngắn hạn	38,809,930,000	-	38,809,930,000

7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023.

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Anh Tú

Lê Quốc Chung

Nguyễn Thanh Tú