

Số: 18 /TB-HUD8

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GD CHỨNG KHOÁN**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8.
Mã chứng khoán: HD8
Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 và 3 - TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường
Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
Điện thoại/Fax: 024 66640911
Người thực hiện công bố thông tin: Lê Quang Phong
Chức vụ: Thành viên HĐQT, Trưởng phòng TCHC, Người được ủy quyền
công bố thông tin.

Loại thông tin công bố:

24h Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã kiểm toán.
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty ngày
30/01/2024 tại đường dẫn <http://hud8.vn/luu-tru/11124>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn
chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

Tài liệu kèm theo:
BCTC riêng năm 2023
đã kiểm toán.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Lê Quang Phong

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 27

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 riêng 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 02/08/2007, 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 đang được 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 tài chính riêng 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 khác 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 riêng 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 riêng 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng;
- 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng.

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


Nguyễn Ngọc Hải
GIÁM ĐỐC

Nguyễn Ngọc Hải

Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Số: 73/2024/BCKT-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 riêng kèm theo 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 27, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính 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 riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



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 RIÊNG
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		109.712.566.008	119.233.667.402
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.749.528.190	4.622.625.636
1. Tiền	111		549.528.190	1.019.477.892
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.200.000.000	3.603.147.744
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		63.200.000.000	98.925.500.420
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	63.200.000.000	98.925.500.420
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		44.604.623.088	15.386.687.167
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	40.500.000	38.500.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	37.500.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	6.516.727.088	14.800.791.167
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		158.414.730	298.854.179
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		158.414.730	85.084.121
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.11	-	213.770.058
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 +220 +230+240+250+260)	200		28.583.605.228	28.942.993.090
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		457.489.519	685.621.039
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	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)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.8	4.940.077.456	5.094.454.876
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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.9	23.010.000.000	23.010.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		20.010.000.000	20.010.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.000.000.000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		176.038.253	152.917.175
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	176.038.253	152.917.175
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		138.296.171.236	148.176.660.492

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		15.224.521.858	18.452.115.578
I. Nợ ngắn hạn	310		3.522.347.233	6.384.247.993
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	43.227.940	34.611.990
2. Phải trả người lao động	314		1.386.760.225	4.039.468.005
3. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	75.000.000	70.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	24.249.166	764.639.256
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		631.550.000	-
6. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.361.559.902	1.475.528.742
II. Nợ dài hạn	330		11.702.174.625	12.067.867.585
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.14	11.702.174.625	12.067.867.585
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		123.071.649.378	129.724.544.914
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.15	123.071.649.378	129.724.544.914
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
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	421a		7.449.827.069	6.641.111.259
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		6.400.839.811	13.862.451.157
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		138.296.171.236	148.176.660.492

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 RIÊNG
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	365.692.960	45.982.504.013
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		365.692.960	45.982.504.013
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	154.377.420	36.617.519.083
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		211.315.540	9.364.984.930
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	11.998.484.279	20.797.797.961
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	6.4	-	4.332.878.503
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	5.759.340.061	10.653.575.677
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		6.450.459.758	15.176.328.711
11. Thu nhập khác	31		950.126.003	-
12. Chi phí khác	32		1.500.000	31.177.896
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.6	948.626.003	(31.177.896)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		7.399.085.761	15.145.150.815
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	998.245.950	1.282.699.658
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		6.400.839.811	13.862.451.157

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.399.085.761	15.145.150.815
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		631.550.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.494.984.279)	(20.797.797.961)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.081.839.578)	(5.123.190.062)
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		4.959.519.528	20.548.786.825
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		-	38.027.761.345
- Tăng giảm các khoản phải trả	11		(3.242.869.670)	(44.916.372.909)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(23.121.078)	(42.268.260)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(769.199.942)	(2.190.604.164)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		165.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.241.474.709)	(1.948.036.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.233.985.449)	4.356.076.775
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		496.500.000	-
2. Chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(177.700.000.000)	(175.500.000.000)
3. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		175.925.500.420	175.239.294.102
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		14.433.187.583	404.041.096
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.155.188.003	(2.856.664.802)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.794.300.000)	(6.948.597.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(9.794.300.000)	(6.948.597.200)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2.873.097.446)	(5.449.185.227)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.622.625.636	10.071.810.863
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	1.749.528.190	4.622.625.636

Người lập biểu

Hoar

Dương Thị Thanh Hoa

Phụ trách Kế toán

Ar

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Giám đốc



Nguyen Ngoc Hai

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHAI 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 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 đang được 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 tại ngày 31/12/2023: 09 người (tại ngày 01/01/2023: 16 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 RIÊNG (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, P. Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%
Công ty liên kết					
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 riêng

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 riêng 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 riêng 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 tháng 12 năm 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 riêng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Báo cáo tài chính riêng 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.

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

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

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. 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) 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,

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.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con, Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 nợ phải thu

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Công ty mẹ và Công ty con). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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.

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

Phương pháp khấu hao: Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Thời gian khấu hao

(số năm)

Máy móc, thiết bị	06 - 20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 15

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 kỳ, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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:

Thời gian khấu hao

(số năm)

Nhà cửa, vật kiến trúc

05 - 41

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 liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 24 tháng.

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, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con).
- 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 và 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 RIÊNG (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 được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty phê duyệt.

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 kỳ 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:

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

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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- e) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 cho thuê ki - ốt, bất động sản đầu tư đã bán (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 thành bất động sản được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi bất động sản 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 kỳ 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

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.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	93.950.390	646.930.118
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	455.577.800	372.547.774
Các khoản tương đương tiền (i)	1.200.000.000	3.603.147.744
Tổng	<u>1.749.528.190</u>	<u>4.622.625.636</u>

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

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

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

5.2 Đầu tư tài chính ngắn 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)	63.200.000.000	63.200.000.000	98.925.500.420	98.925.500.420
Tổng	63.200.000.000	63.200.000.000	98.925.500.420	98.925.500.420

(ii): Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng với lãi suất 5,4% - 7,2%/năm.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	547.396.000	547.396.000
Tổng	547.396.000	547.396.000
<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 VND	01/01/2023 VND
Các đối tượng khác	40.500.000	38.500.000
Tổng	40.500.000	38.500.000

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 (*)	37.500.000.000	-	-	-
Tổng	37.500.000.000	-	-	-
<i>Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>37.500.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(*) Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị 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.

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

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

5.6 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	45.000.000	-	30.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	3.945.241.922 ^F	-	1.562.703.287	-
Lợi nhuận phải thu công ty con	2.509.856.011	-	13.165.620.035	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	757.225	-
BHXX, BHYT, BHTN phải thu CBNV	8.683.155	-	10.701.915	-
Phải thu khác	7.946.000	-	31.008.705	-
Tổng	6.516.727.088	-	14.800.791.167	-
<i>Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>5.387.766.970</i>	<i>-</i>	<i>13.165.620.035</i>	<i>-</i>

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
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
HAO MÒN LŨY KẾ			
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
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
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 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 4.309.531.818 VND).

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

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

5.8 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	6.286.410.170	-	-	6.286.410.170
Ki ốt D1-CT2 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-CT2 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-CT2 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 tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Số 02 - 03 TTB khu Xuân Phương Garden

Phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Mẫu B09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.9 Đầu tư tài chính dài hạn**a) Thông tin khoản đầu tư vào Công ty con**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
a) Đầu tư vào Công ty con				
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (i)	20.010.000.000	-	(*)	20.010.000.000
Tổng	20.010.000.000	-	-	20.010.000.000

(i): Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH Một thành viên số 0107532053 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 13/7/2021.

b) Thông tin khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác

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

(ii): 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 con, 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.

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

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

5.10 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
Tổng	176.038.253	152.917.175

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

a) Các khoản phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

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

b) Các khoản phải nộp Nhà nước

	Số phát sinh trong năm			31/12/2023
	01/01/2023	Phải nộp	Đã nộp	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	784.475.892	769.199.942	15.275.950
Thuế thu nhập cá nhân	34.611.990	578.224.164	584.884.164	27.951.990
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	219.784	219.784	-
Thuế Môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Tổng	34.611.990	1.365.919.840	1.357.303.890	43.227.940

5.12 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí khác	75.000.000	70.000.000
Tổng	75.000.000	70.000.000

5.13 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phí làm thủ tục cấp GCN QSHNO tại các dự án	23.879.478	507.824.845
Phí dịch vụ quản lý các khu đô thị	-	2.817.000
Các khoản phải trả khác	369.688	253.997.411
Tổng	24.249.166	764.639.256

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

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

5.14 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện (cho thuê ki ốt Chung cư D1 - CT2)	11.702.174.625	12.067.867.585
Tổng	11.702.174.625	12.067.867.585

5.15 Vốn chủ sở hữu

a) Chi tiết 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	13.902.539.759	123.123.522.257
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	-	-	(46.500.000)	(46.500.000)
Số dư tại 31/12/2022	100.000.000.000	9.220.982.498	20.503.562.416	129.724.544.914
Số dư tại 01/01/2023	100.000.000.000	9.220.982.498	20.503.562.416	129.724.544.914
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)
Số dư tại 31/12/2023	100.000.000.000	9.220.982.498	13.850.666.880	123.071.649.378

(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.

b) Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Năm 2023	Năm 2022
	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
Tổng	100.000.000.000	100.000.000.000

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

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

5.15 Vốn chủ sở hữu(Tiếp theo)

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
- 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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia (i)	10.000.000.000	6.000.000.000

(i) Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm theo Nghị quyết số 90/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
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
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	45.616.811.053
Doanh thu cho thuê Ki - ốt	365.692.960	365.692.960
Tổng	365.692.960	45.982.504.013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	-	36.463.141.663
Giá vốn cho thuê Ki-ốt	154.377.420	154.377.420
Tổng	154.377.420	36.617.519.083

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.488.628.268	7.632.177.926
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.509.856.011	13.165.620.035
Tổng	11.998.484.279	20.797.797.961
<i>Trong đó: Giao dịch với bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>6.013.225.874</i>	<i>17.224.078.939</i>

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí tài chính khác	-	4.332.878.503
Tổng	-	4.332.878.503

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	109.888.661	85.311.101
Chi phí nhân viên	3.030.225.492	7.264.028.594
Chi phí khấu hao TSCĐ	228.131.520	377.079.664
Thuế, phí, lệ phí	14.906.517	4.088.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.697.327.768	2.117.177.191
Chi phí bằng tiền khác	678.860.103	805.890.971
Tổng	5.759.340.061	10.653.575.677

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
Thu nhập khác	950.126.003	-
Thanh lý tài sản	451.363.636	-
Thu nhập khác	498.762.367	-
Chi phí khác	1.500.000	31.177.896
Chi phí thanh lý tài sản	1.500.000	-
Chi phí khác	-	31.177.896
Lợi nhuận khác	948.626.003	(31.177.896)

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.399.085.761	15.145.150.815
Điều chỉnh thu nhập chịu thuế		
- Các chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	102.000.000	4.433.967.510
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(2.509.856.011)	(13.165.620.035)
Thu nhập chịu thuế	4.991.229.750	6.413.498.290
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	998.245.950	1.282.699.658
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	998.245.950	1.282.699.658

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	109.888.661	85.311.101
Chi phí nhân công	3.030.225.492	7.264.028.594
Chi phí khấu hao TSCĐ	382.508.940	377.079.664
Thuế, phí, lệ phí	14.906.517	4.088.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.697.327.768	2.117.177.191
Chi phí bằng tiền khác	678.860.103	805.890.971
Tổng	5.913.717.481	10.653.575.677

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

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

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

a) Giao dịch với nhân sự chủ chốt

Chi tiết thù lao, lương và thu nhập khác của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã tham gia quản lý, điều hành trong năm như sau:

Họ tên	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền lương, thù lao của Hội đồng Quản trị			
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
Tổng		1.372.612.296	1.663.094.510
Tiền lương, thù lao của Ban Kiểm soát			
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
Tổng		113.483.670	383.501.949
Tiền lương của Ban Giám đốc và người quản lý khác			
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	-
Tổng		364.904.933	299.453.145

(*) Tiền lương của Ban Giám đốc được trình bày trong mục tiền lương, thù lao của Hội đồng quản trị.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con	Lợi nhuận được chia từ công ty con	2.509.856.011	13.165.620.035
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi cho công ty mẹ vay vốn	3.503.369.863	4.058.458.904
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con	Chuyển lợi nhuận về công ty mẹ	13.165.620.035	-
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	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
1. Phải thu về giao dịch bán hàng			547.396.000	547.396.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Ủy quyền quản lý giám sát thi công	547.396.000	547.396.000
2. Phải thu về cho vay			37.500.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Công ty mẹ vay vốn	37.500.000.000	-
3. Phải thu khác			5.387.766.970	13.165.620.035
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con	Lợi nhuận phải thu công ty con	2.509.856.011	13.165.620.035
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 riêng 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

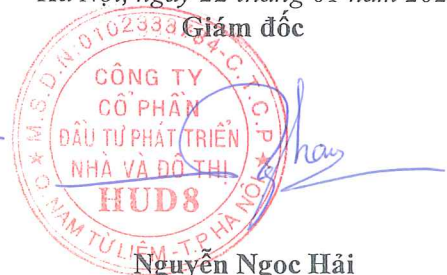
Dương Thị Thanh Hoa

Phụ trách Kế toán

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải