

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN  
**HUDLAND**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số : ~~1874~~/ HUDLAND-KT

V/v : Công bố thông tin BCTC bán niên năm 2024

Hà Nội, ngày ~~07~~ tháng 08 năm 2024

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Tên công ty: **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND**
- Mã chứng khoán: **HLD**
- Địa chỉ 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.
- Điện thoại: (024) 3652 3862 Fax: (024) 3652 3864
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Nguyễn Thanh Tú** – Giám đốc Công ty
- Nội dung của thông tin công bố:

6.1 Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được lập ngày 31/07/2024 bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh Báo cáo tài chính.

6.2 Nội dung giải trình :

6.2.1 Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 so với kỳ hoạt động từ 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

Chỉ tiêu	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Kỳ hoạt động từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Chênh lệch giảm
Lợi nhuận sau thuế TNDN	604.991.835	1.217.426.598	612.434.763

**Nguyên nhân :**

Lợi nhuận bán niên năm 2024 giảm 50% so với bán niên năm 2023, chủ yếu do lợi nhuận từ chênh lệch giữa doanh thu tài chính và chi phí tài chính bán niên năm 2024 giảm 3,7 lần so với bán niên năm 2023.

6.2.2 Giải trình tổng tài sản và tổng nguồn vốn trên báo cáo soát xét bán niên chênh lệch so với báo cáo quý 2 năm 2024.

Công ty ghi nhận bổ sung nghĩa vụ phải nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất theo các Thông báo của Cục thuế tỉnh Hải Dương tính đến ngày 30/6/2024 với số tiền là 1.435.668.075.849 VND

Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.hudland.com.vn](http://www.hudland.com.vn)

Chúng tôi xin 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.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu KT;
- Lưu KTE;
- Lưu VP.

**GIÁM ĐỐC CÔNG TY**



*Nguyễn Thanh Lợi*





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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024**

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

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

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	9 - 33

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 16 tháng 4 năm 2018.

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

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 07 ngày 16/04/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng).

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

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập

#### Ban Kiểm soát

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

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 20/05/2024)
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

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

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

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

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

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



The stamp is circular with a red border. Inside, it reads 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND' and 'QUẬN HOÀNG MAI - TP. HÀ NỘI'. A blue ink signature is written over the stamp.

**Nguyễn Thanh Tú**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024

Số: 190/2024/BCSX-CPA VIETNAM-NV3

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 31 tháng 7 năm 2024, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

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

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2024, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**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 31 tháng 7 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30/6/2024

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.932.235.065.014</b>	<b>483.833.086.689</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	5.1	<b>24.250.942.982</b>	<b>51.556.710.801</b>
1. Tiền	111		7.880.942.982	35.656.710.801
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.370.000.000	15.900.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	<b>1.068.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	1.068.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>42.099.243.260</b>	<b>52.405.977.729</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	24.533.780.757	28.173.698.634
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	14.735.728.260	18.302.486.424
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	4.243.880.373	7.343.938.801
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(1.414.146.130)	(1.414.146.130)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.854.765.928.926</b>	<b>369.116.932.620</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	1.854.765.928.926	369.116.932.620
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.118.949.846</b>	<b>9.685.465.539</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	727.361.338	486.622.757
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.126.171.566	7.082.290.064
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	2.265.416.942	2.116.552.718
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>95.620.814.899</b>	<b>108.705.668.014</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	<b>9.600.000.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	-	9.600.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>29.849.022.447</b>	<b>31.423.558.323</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	29.849.022.447	31.423.558.323
- Nguyên giá	222		73.721.406.324	73.721.406.324
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.872.383.877)	(42.297.848.001)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(200.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	5.12	<b>60.191.984.676</b>	<b>61.981.690.728</b>
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.863.647.172)	(34.073.941.120)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>4.896.137.365</b>	<b>4.896.137.365</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	4.896.137.365	4.896.137.365
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>683.670.411</b>	<b>804.281.598</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	683.670.411	804.281.598
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.027.855.879.913</b>	<b>592.538.754.703</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 30/6/2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.602.533.443.488</b>	<b>167.700.110.113</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.499.219.803.313</b>	<b>66.777.337.541</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	6.358.806.688	5.091.204.012
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	69.240.648	12.811.308
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	1.435.668.075.849	-
4. Phải trả người lao động	314		815.194.761	10.585.249.635
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	27.962.779	885.193.888
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	1.083.373.524	1.395.630.676
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	9.508.581.715	10.817.320.873
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	29.422.880.266	21.006.406.066
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.265.687.083	16.983.521.083
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>103.313.640.175</b>	<b>100.922.772.572</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.17	-	4.254.282.443
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	103.313.640.175	96.668.490.129
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>425.322.436.425</b>	<b>424.838.644.590</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.21	<b>425.322.436.425</b>	<b>424.838.644.590</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		144.490.344.312	144.006.552.477
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	421a		144.006.552.477	140.924.457.653
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		483.791.835	3.082.094.824
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.027.855.879.913</b>	<b>592.538.754.703</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Hồng Nhung





Lê Quốc Chung

Nguyễn Thanh Tú

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	6.864.239.291	5.763.778.870
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		6.864.239.291	5.763.778.870
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	5.951.333.721	3.278.339.464
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		912.905.570	2.485.439.406
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	349.443.772	1.441.373.077
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.062.496.283	1.633.252.502
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.062.496.283	1.633.252.502
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	(1.550.223.514)	80.729.597
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	945.866.067	1.110.795.156
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		804.210.506	1.102.035.228
11. Thu nhập khác	31	6.6	18.145.801	321.232.302
12. Chi phí khác	32	6.6	1.731.592	5.058.564
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		16.414.209	316.173.738
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		820.624.715	1.418.208.966
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	215.632.880	200.782.368
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		604.991.835	1.217.426.598
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	30	39

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024  
Giám đốc

Nguyễn Thanh Tú

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

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc	kết thúc
			ngày 30/06/2024	ngày 30/06/2023
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		10.337.782.865	9.284.538.208
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(19.601.706.981)	(26.778.564.527)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.702.047.149)	(11.168.462.027)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(5.852.103.524)	(5.837.775.672)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(257.190.733)	(1.301.580.640)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		14.786.616.757	271.789.855
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(36.272.028.087)	(5.644.495.469)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>(44.560.676.852)</i>	<i>(41.174.550.272)</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	229.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(12.900.000.000)	(25.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13.968.000.000	25.441.930.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.125.284.787	1.818.514.049
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>2.193.284.787</i>	<i>2.489.534.958</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		26.513.128.027	33.239.793.152
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(11.451.503.781)	(14.102.820.593)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(11.213.514.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>15.061.624.246</i>	<i>7.923.458.559</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>		<b>(27.305.767.819)</b>	<b>(30.761.556.755)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>5.1</b>	<b>51.556.710.801</b>	<b>68.217.517.273</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>24.250.942.982</b>	<b>37.455.960.518</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Hồng Nhung



Lê Quốc Chung




Nguyễn Thanh Tú

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 07 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*).

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/6/2024 là: 45 người (tại ngày 31/12/2023 là: 49 người).

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

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

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

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

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

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Phá dỡ;

- Chuẩn bị mặt bằng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

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

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

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

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

- Dịch vụ phục vụ đồ uống;

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

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

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

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

**Kỳ kế toán năm**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

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

**3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

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

**Các khoản tương đương tiền**

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

**Thời gian khấu hao**

**Số năm**

Nhà cửa, vật kiến trúc

10 - 25

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

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

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

#### **Doanh thu kinh doanh bất động sản**

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

#### **Doanh thu cho thuê mặt bằng**

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

#### **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển Dự án bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chi phục vụ duy nhất cho hoạt động này... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	6.004.074.620	35.239.032.390
Tiền gửi ngân hàng	1.876.868.362	417.678.411
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng) gửi tại:	16.370.000.000	15.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	4.500.000.000	-
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	11.870.000.000	15.900.000.000
<b>Tổng</b>	<b>24.250.942.982</b>	<b>51.556.710.801</b>

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

	30/06/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	-	-	1.068.000.000	1.068.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại:</i>				
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	-	-	1.068.000.000	1.068.000.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.068.000.000</b>	<b>1.068.000.000</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.3 Phải thu khách hàng**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>24.533.780.757</b>	<b>28.173.698.634</b>
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	29.623.593	2.333.478.933
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	1.414.146.130	1.414.146.130
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	2.348.300.402	3.114.982.409
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	17.328.256.041	17.896.065.960
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	2.019.139.374	2.029.404.640
Các khách hàng khác	1.394.315.217	1.385.620.562
<b>Tổng</b>	<b>24.533.780.757</b>	<b>28.173.698.634</b>
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>989.678.477</i>	<i>989.678.477</i>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.735.728.260</b>	<b>18.302.486.424</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Công ty cổ phần CTV Việt Nam	10.345.788.569	10.345.788.569
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng COTANA	-	1.468.199.884
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	211.197.986	295.197.986
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Việt Nam	1.497.634.283	1.676.787.167
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	1.170.180.000	267.566.978
	1.510.927.422	4.248.945.840
<b>Tổng</b>	<b>14.735.728.260</b>	<b>18.302.486.424</b>
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>10.345.788.569</i>	<i>12.410.979.069</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.5 Phải thu khác**

	30/06/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.243.880.373</b>	-	<b>7.343.938.801</b>	-
Tiền đặt cọc của khách hàng	130.479.525	-	-	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	377.100.001	-	364.080.001	-
Tiền số đo phải trả	322.652.819	-	317.562.576	-
Chi phí bảo trì 97 căn nhà thu nhập thấp	815.489.777	-	843.114.553	-
Tạm ứng	903.533.800	-	47.291.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	12.709.890	-	692.797.810	-
Các khoản phải thu khác	1.681.914.561	-	1.779.092.861	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	3.300.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	<b>9.600.000.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	-	-	9.600.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>4.243.880.373</b>	-	<b>16.943.938.801</b>	-

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

**5.6 Nợ xấu**

	30/06/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó thu hồi	1.414.146.130	-	1.414.146.130	-
<i>Trong đó:</i>				
Khách hàng - Dự án HH05				<b>Quá hạn trên 90 ngày</b> 1.414.146.130
<b>Tổng</b>				<b>1.414.146.130</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.7 Hàng tồn kho**

	30/06/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.854.506.715.803	-	368.858.013.978	-
Hàng hóa	259.213.123	-	258.918.642	-
<b>Tổng</b>	<b>1.854.765.928.926</b>	<b>-</b>	<b>369.116.932.620</b>	<b>-</b>

**(i) Chi tiết các Dự án dở dang**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương (*)	1.796.464.704.031	312.847.404.702
Dự án CT17 Việt Hưng	13.803.362.677	13.803.362.677
Dự án Khu đô thị Đồng Tâm 1, Thành phố Yên Bái	11.622.938.308	10.407.627.883
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	24.098.152.307	25.107.810.565
Các Dự án khác	8.517.558.480	6.691.808.151
<b>Tổng</b>	<b>1.854.506.715.803</b>	<b>368.858.013.978</b>

**(\*) Thông tin chính về Dự án Bình Giang - Hải Dương:**

- Quyết định số 4538/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Hải Dương ngày 25/12/2019 về việc lựa chọn Công ty là nhà đầu tư thực hiện Khu dân cư mới Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang (gọi tắt là Dự án Bình Giang - Hải Dương).
- Hợp đồng số 01/2020/HĐĐA ngày 02/1/2020 UBND huyện Bình Giang ký với Công ty để thực hiện dự án.
- Quyết định 1078/QĐ-HĐQT ngày 02/8/2021 Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang
- Quyết định 1/500 số 2529/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của UBND tỉnh Hải Dương v/v Phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang
- Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 21/1/2021 về việc chuyển giao mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Công ty để đầu tư xây dựng khu dân cư mới Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang; tổng diện tích đất được giao 428.065 m<sup>2</sup> để thực hiện Dự án.
- Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 16/03/2022 cho phần hạ tầng kỹ thuật dự án.
- Quyết định số 456/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 29/2/2024, phê duyệt giá đất cụ thể khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đợt 1.
- Thông báo nộp tiền số 1985/TB-CTHDU của Cục thuế tỉnh Hải dương ngày 04/3/2024 về tiền thuê đất, thuê mặt nước trả tiền một lần cho cả thời gian thuê tổng số tiền phải nộp 53,75 tỷ đồng, thời gian nộp chậm nhất là 90 ngày kể từ khi có thông báo.
- Thông báo nộp tiền số 2016/TB-CTHDU của Cục thuế tỉnh Hải dương ngày 05/3/2024 về tiền sử dụng đất của Dự án phải nộp 1.358 tỷ đồng, thời gian nộp chậm nhất là 90 ngày kể từ khi có thông báo...
- Quyết định số 1190/QĐ-HĐQT ngày 26/7/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư mới tại Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông xã Bình Minh, huyện Bình Giang quyết định: Điều chỉnh tổng mức đầu tư của Dự án thành 2.303,8 tỷ đồng, thời hạn thực hiện của dự án đến 30/6/2025...

Trong kỳ, Công ty ghi nhận nghĩa vụ phải nộp tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ khác có liên quan theo các Thông báo của Cục thuế tỉnh Hải Dương tính đến ngày 30/6/2024 với số tiền là 1.435.668.075.849 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND  
 Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ  
 Tổng hợp Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính  
 Mẫu số B09a - DN  
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.8 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước	30/06/2024	VND	01/01/2024	VND
<b>Ngân hàng</b>	727.361.338		486.622.757	
Chi phí bảo trì thang máy của dân chớ phân bô	727.361.338		486.622.757	
<b>Dài hạn</b>	683.670.411		804.281.598	
Công cụ dùng cù chớ phân bô	86.509.569		270.641.972	
Chi phí sửa chữa và chi phí khác chớ phân bô	597.160.842		533.639.626	
<b>Tổng</b>	<b>1.411.031.749</b>		<b>1.290.904.355</b>	

**5.9 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

Phải thu	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2024
<b>Thuế giá trị gia tăng</b>	2.116.552.718	15.991.103	164.855.327	2.265.416.942
Thuế TNDN nộp thừa	15.991.103	15.991.103	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.062.056.875	-	41.557.853	2.103.614.728
	38.504.740	-	123.297.474	161.802.214
<b>5.10 Tang, giảm tài sản cố định hữu hình</b>				

Đơn vị tính: VND

Đơn vị tính: VND

**NGUYỄN GIA**

Số dư tại 01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư tại 30/06/2024
65.776.677.320	127.272.727	6.578.831.814	1.238.624.463
73.721.406.324	-	-	73.721.406.324
<b>Tổng</b>			

**GIA TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ**

Số dư tại 01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư tại 30/06/2024
34.440.331.634	1.539.245.688	1.539.245.688	-
127.272.727	10.077.912	10.077.912	-
6.549.170.829	1.181.072.811	42.297.848.001	1.574.535.876
42.297.848.001	1.574.535.876	25.212.276	1.574.535.876
<b>Tăng trong kỳ</b>	1.539.245.688	10.077.912	1.574.535.876
<b>Giảm trong kỳ</b>	-	-	-
<b>Số dư tại 30/06/2024</b>	<b>65.776.677.320</b>	<b>127.272.727</b>	<b>1.238.624.463</b>

**GIA TRỊ CÒN LẠI**

Số dư tại 01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư tại 30/06/2024
31.336.345.686	1.539.245.688	1.539.245.688	-
29.797.099.998	10.077.912	10.077.912	-
29.797.099.998	19.583.073	19.583.073	-
31.423.558.323	57.551.652	32.339.376	29.849.022.447
<b>Số dư tại 30/06/2024</b>	<b>31.336.345.686</b>	<b>127.272.727</b>	<b>6.559.248.741</b>

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2024 là: 20.685.514.652 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 20.523.514.652 VND).

Giá trị còn lại của các tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại ngày 30/06/2024 là 29.797.099.998 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 31.336.345.686 VND).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm kế toán	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	200.000.000	200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2024	200.000.000	200.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	200.000.000	200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2024	200.000.000	200.000.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại 01/01/2024	-	-
Số dư tại 30/06/2024	-	-

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 30/06/2024 là: 200.000.000 VND (tại 01/01/2024 là: 200.000.000 VND).

**5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	34.073.941.120	1.789.706.052	-	35.863.647.172
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	34.073.941.120	1.789.706.052	-	35.863.647.172
- Giá trị còn lại	61.981.690.728	(1.789.706.052)	-	60.191.984.676
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	61.981.690.728	(1.789.706.052)	-	60.191.984.676

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 5.476.478.648 VND và 2.803.683.591 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 31/12/2024 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 giữa niên độ.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/06/2024 là 60.191.984.675 VND (tại 01/1/2024 là 61.981.690.727 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30/06/2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 9.018.056.342 VND).



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)</b>		
Thi công sản tầng 1 Tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	-	175.293.195
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây (*)	3.962.955.281	3.962.955.281
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số DN theo HD:2150/HUDLAND-PIHOME (*)	494.000.000	494.000.000
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	439.182.084	263.888.889
<b>Tổng</b>	<b>4.896.137.365</b>	<b>4.896.137.365</b>

(\*) Các gói triển khai chuyển đổi số của Doanh nghiệp vẫn đang trong quá trình chạy thử nghiệm chưa nghiệm thu hoàn thành.

**5.14 Phải trả người bán**

	30/06/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.358.806.688</b>	<b>6.358.806.688</b>	<b>5.091.204.012</b>	<b>5.091.204.012</b>
Công ty TNHH Một thành viên Trắc địa Bản đồ	375.503.752	375.503.752	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	450.000.000	450.000.000	-	-
Công ty Cổ phần kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	410.029.951	410.029.951	410.029.951	410.029.951
Công ty cổ phần xây dựng Trung Anh	2.408.680.352	2.408.680.352	1.573.250.265	1.573.250.265
Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam	891.756.800	891.756.800	891.756.800	891.756.800
Các số dư nhỏ dưới 10% tổng dư nợ phải trả	1.822.835.833	1.822.835.833	2.216.166.996	2.216.166.996
<b>Tổng</b>	<b>6.358.806.688</b>	<b>6.358.806.688</b>	<b>5.091.204.012</b>	<b>5.091.204.012</b>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>417.339.338</i>	<i>417.339.338</i>	<i>417.339.338</i>	<i>417.339.338</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.15 Người mua trả tiền trước**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>69.240.648</b>	<b>12.811.308</b>
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	69.240.648	12.811.308
<b>Tổng</b>	<b>69.240.648</b>	<b>12.811.308</b>

**5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2024
<b>Phải nộp</b>	-	1.436.640.729.689	972.653.840	1.435.668.075.849
Thuế giá trị gia tăng	-	12.472.966	12.472.966	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	215.632.880	215.632.880	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	113.596.966	113.596.966	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (*)	-	1.436.171.313.593	503.237.744	1.435.668.075.849
Các loại thuế khác	-	127.713.284	127.713.284	-

(\*) Số dư là nghĩa vụ thuế liên quan đến tiền sử dụng đất và các nghĩa vụ khác của Dự án Bình Giang - Hải Dương, ghi nhận theo số liệu đã có các Thông báo của Cục thuế tỉnh Hải Dương xem chi tiết tại Thuyết minh số 5.7 về Dự án Bình Giang - Hải Dương.

**5.17 Chi phí phải trả**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>27.962.779</b>	<b>885.193.888</b>
Dự án Khu B Bắc Ninh	-	856.107.138
Chi phí lãi vay phải trả	27.962.779	29.086.750
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>4.254.282.443</b>
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	-	4.254.282.443
<b>Tổng</b>	<b>27.962.779</b>	<b>5.139.476.331</b>

**5.18 Doanh thu chưa thực hiện**

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.083.373.524</b>	<b>1.395.630.676</b>
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	1.083.373.524	1.395.630.676
<b>Tổng</b>	<b>1.083.373.524</b>	<b>1.395.630.676</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.508.581.715</b>	<b>10.817.320.873</b>
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	226.918.380	-
Bảo hiểm thất nghiệp	14.984.684	-
Tiền cổ tức phải trả	222.499.500	222.499.500
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8.348.733.966	8.487.774.916
Phí dịch vụ khách hàng	3.403.076	1.424.569.076
Tiền làm sổ đỏ của dân	447.361.304	438.424.784
Phải trả khác	244.680.805	244.052.597
<b>Tổng</b>	<b>9.508.581.715</b>	<b>10.817.320.873</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm,  
P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội.

Mẫu số B09a - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

	30/06/2024		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>29.422.880.266</b>	<b>29.422.880.266</b>	<b>19.867.977.981</b>	<b>11.451.503.781</b>	<b>21.006.406.066</b>	<b>21.006.406.066</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	14.307.486.155	14.307.486.155	10.480.548.367	8.607.919.065	12.434.856.853	12.434.856.853
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	15.115.394.111	15.115.394.111	9.387.429.614	2.843.584.716	8.571.549.213	8.571.549.213
<b>Vay dài hạn</b>	<b>103.313.640.175</b>	<b>103.313.640.175</b>	<b>6.645.150.046</b>	<b>-</b>	<b>96.668.490.129</b>	<b>96.668.490.129</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	103.313.640.175	103.313.640.175	6.645.150.046	-	96.668.490.129	96.668.490.129
<b>Tổng</b>	<b>132.736.520.441</b>	<b>132.736.520.441</b>	<b>26.513.128.027</b>	<b>11.451.503.781</b>	<b>117.674.896.195</b>	<b>117.674.896.195</b>

Đơn vị tính: VND

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1906164/HĐTD ngày 15/11/2023. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 20.000.000.000 VND cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 15/11/2024. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2013/HĐTC ngày 01/08/2013; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F-6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/02/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo; Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai tại dự án "Đầu tư xây dựng nhà vườn khu B tại Khu đô thị tại Bắc Ninh" chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2022/HĐTC ngày 30/03/2022; thế chấp các khoản phải thu sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo hợp đồng tại dự án "Đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT17, Khu đô thị mới Việt Hưng, Hà Nội" chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2013/HĐTC ngày 01/08/2013.

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 39/2024/HĐHMTD/PVB.HAN-HUDLAND ngày 18/01/2024. Hạn mức cấp tín dụng không vượt quá 60.000.000.000 VND bao gồm toàn bộ dư nợ theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 568/2022/HĐHMTD/PVB.HAN-HUDLAND ngày 30/12/2022 và số dư bảo lãnh theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 272/2021/HĐBL/PVB-HAN ngày 17/08/2021. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn tối đa từng Hợp đồng cho vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay. Tài sản đảm bảo là Tòa nhà văn phòng CC7 theo hợp đồng thế chấp số 180/2017/HĐBĐ-PVB-HAN đã được Văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận số công chứng 04661.2017/HĐTC, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/06/2017.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000.000	80.832.092.113	141.812.357.653	422.644.449.766
Tăng trong năm	-	-	3.301.094.824	3.301.094.824
Lãi trong năm trước	-	-	3.301.094.824	3.301.094.824
Giảm trong năm	-	-	(1.106.900.000)	(1.106.900.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(219.000.000)	(219.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	(887.900.000)	(887.900.000)
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>144.006.552.477</b>	<b>424.838.644.590</b>
Tại ngày 01/01/2024	200.000.000.000	80.832.092.113	144.006.552.477	424.838.644.590
Tăng trong kỳ	-	-	604.991.835	604.991.835
Lãi trong năm nay	-	-	604.991.835	604.991.835
Giảm trong kỳ	-	-	(121.200.000)	(121.200.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(121.200.000)	(121.200.000)
<b>Tại ngày 30/06/2024</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>144.490.344.312</b>	<b>425.322.436.425</b>

Đến ngày 26/7/2024, Công ty đã tổ chức họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024, thống nhất phương án phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2023 như sau:

- Trích lập quỹ người quản lý: 300.000.000 VND
- Trích lập quỹ khen thưởng người lao động: 252.000.000 VND
- Trích lập Quỹ Phúc lợi: 395.700.000 VND

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ	Vốn đã ghi nhận	
				30/06/2024	01/01/2024
Cổ đông	SL	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.200.000	102.000.000.000	51%	102.000.000.000	102.000.000.000
Các Cổ đông khác	9.800.000	98.000.000.000	49%	98.000.000.000	98.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	200.000.000.000	200.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	30/06/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP***e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
<b>Tổng</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>80.832.092.113</b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	1.387.760.643	1.342.526.076
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	5.476.478.648	4.421.252.794
<b>Tổng</b>	<b>6.864.239.291</b>	<b>5.763.778.870</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	3.147.650.130	995.001.031
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	2.803.683.591	2.283.338.433
<b>Tổng</b>	<b>5.951.333.721</b>	<b>3.278.339.464</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	349.443.772	1.441.373.077
<b>Tổng</b>	<b>349.443.772</b>	<b>1.441.373.077</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND
Chi phí lãi vay	1.062.496.283	1.633.252.502
<b>Tổng</b>	<b>1.062.496.283</b>	<b>1.633.252.502</b>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>(1.550.223.514)</b>	<b>80.729.597</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(1.550.223.514)	80.729.597
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>945.866.067</b>	<b>1.110.795.156</b>
Chi phí nhân viên quản lý	474.041.471	977.183.817
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.567.806.876	1.667.125.332
Thuế, phí, lệ phí	29.394.947	14.680.225
Hoàn nhập dự phòng quỹ lương dự phòng	(1.545.894.862)	(2.171.239.425)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	420.517.635	623.045.207
<b>Tổng</b>	<b>(604.357.447)</b>	<b>1.191.524.753</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**6.6 Thu nhập khác / Chi phí khác**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu phạt chậm tiến độ của nhà thầu	13.560.807	-
Thu lãi thanh lý tài sản	-	229.090.909
Xử lý công nợ và thu nhập khác	4.584.994	92.141.393
<b>Tổng</b>	<b>18.145.801</b>	<b>321.232.302</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Xử lý công nợ nhỏ lẻ và chi phí khác	1.731.592	5.058.564
<b>Tổng</b>	<b>1.731.592</b>	<b>5.058.564</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>16.414.209</b>	<b>316.173.738</b>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND
Chi phí nhân công	4.024.306.893	2.035.272.456
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.832.346.716	3.606.760.758
Chi phí trích trước	(6.685.371.193)	(6.162.742.804)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.156.614.315	33.928.254.922
Tiền sử dụng đất Dự án Bình Giang	1.435.668.075.849	-
<b>Tổng</b>	<b>1.490.995.972.580</b>	<b>33.407.545.332</b>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	215.632.880	200.782.368
<b>Chi phí TNDN hiện hành</b>	<b>215.632.880</b>	<b>200.782.368</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 (Trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>604.991.835</b>	<b>1.217.426.598</b>
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(443.950.000)
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>604.991.835</b>	<b>773.476.598</b>
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>30</b>	<b>39</b>

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu theo số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2023 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo kỳ trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>1.217.426.598</b>	<b>1.217.426.598</b>	-
Số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý	-	(443.950.000)	(443.950.000)
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.217.426.598</b>	<b>773.476.598</b>	(443.950.000)
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	20.000.000	20.000.000	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>61</b>	<b>39</b>	(22)

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**7. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

**Bên liên quan**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị  
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10  
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE  
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101  
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA  
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS

Ông Phạm Cao Sơn

Ông Nguyễn Thanh Tú

Ông Vũ Tuấn Linh

Ông Nguyễn Nam Cường

Trần Dũng Sỹ

Ông Lê Quốc Chung

Bà Đặng Thanh Bình

Ông Phạm Duy Long

Bà Ngô Thị Hạnh

Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh

Bà Nguyễn Thanh Hương

Bà Đồng Thị Cúc

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

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ

Thành viên cùng TCT

Thành viên cùng TCT

Thành viên cùng TCT

Cổ đông

Thành viên cùng TCT

Chủ tịch HĐQT - Người được

ủy quyền công bố thông tin

Giám đốc, Ủy viên HĐQT

Phó Giám đốc, (Miễn nhiệm ngày

20/5/2024); Ủy viên HĐQT

Phó Giám đốc

Phó Giám đốc

Kế toán trưởng

Trưởng BKS

Ủy viên BKS

Ủy viên BKS

Ủy viên BKS

Thành viên HĐQT độc lập

Thành viên HĐQT độc lập

Ảnh hưởng đáng kể

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Cho kỳ kế toán</b>	<b>Cho kỳ kế toán</b>
			<b>ngày 30/06/2024</b>	<b>ngày 30/06/2023</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Giao dịch mua hàng</b>			<b>97.614.000</b>	<b>2.051.359.623</b>
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền nước sinh hoạt	97.614.000	63.308.679
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	-	1.988.050.944

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**7.1 Thông tin về các Bên liên quan (Tiếp theo)****b. Số dư với các bên liên quan:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>30/06/2024 VND</b>	<b>01/01/2024 VND</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>			<b>10.345.788.569</b>	<b>12.410.979.069</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	10.345.788.569	10.345.788.569
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	-	2.065.190.500
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>989.678.477</b>	<b>989.678.477</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	988.381.830	988.381.830
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	1.296.647	1.296.647
<b>Phải trả người bán</b>			<b>417.339.338</b>	<b>417.339.338</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đông	Phải trả người bán	295.673.800	295.673.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	121.665.538	121.665.538

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

<b>Họ tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 VND</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023 VND</b>
<b>Thù lao của Hội đồng Quản Trị</b>			
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên	32.400.000	12.000.000
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập	54.000.000	-
<b>Tổng</b>		<b>86.400.000</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Thù lao của Ban Kiểm soát</b>			
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban	16.000.000	12.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên	10.800.000	6.000.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên	8.000.000	6.000.000
<b>Tổng</b>		<b>34.800.000</b>	<b>24.000.000</b>
<b>Tiền lương của Chủ tịch, Ban Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người được ủy quyền công bố thông tin	168.969.219	420.401.200
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	162.562.326	413.291.400
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 20/05/2024)	118.960.969	403.448.218
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	142.267.063	403.360.218
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc	172.028.516	344.131.127
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	141.575.531	372.575.090
<b>Tổng</b>		<b>906.363.624</b>	<b>2.357.207.253</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024

Người lập

Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

