

LỮ CPA VIETNAM

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 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 đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

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

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

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 7 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng).

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên HĐQT độc lập (Từ nhiệm ngày 24/05/2022)
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên HĐQT độc lập

Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng Ban
Ông Phạm Duy Long	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 22/04/2022)
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên (Bỏ nhiệm ngày 22/04/2022)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc, ✓



Nguyễn Thanh Tú
Giám đốc
Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2023

Số. 90/2023/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 và Phát triển Bất động sản Hudland**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 25 tháng 02 năm 2023, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Bùi Thị Thúy
Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 04/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 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 02 năm 2023

Lê Mạnh Hùng
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4301-2023-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		492.290.672.148	465.722.525.949
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	68.217.517.273	91.273.695.593
1. Tiền	111		32.317.517.273	36.573.695.593
2. Các khoản tương đương tiền	112		35.900.000.000	54.700.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		38.809.930.000	91.309.930.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	38.809.930.000	91.309.930.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		75.949.871.819	55.538.465.701
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	29.164.404.678	23.302.819.176
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	31.252.831.022	27.196.904.576
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	17.146.782.249	6.852.888.079
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(1.614.146.130)	(1.814.146.130)
IV. Hàng tồn kho	140		303.337.147.581	223.451.850.702
1. Hàng tồn kho	141	5.7	303.337.147.581	223.451.850.702
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.976.205.475	4.148.583.953
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	155.982.312	155.982.312
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.194.026.723	1.018.338.560
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	1.626.196.440	2.974.263.081
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		115.747.465.739	108.458.110.346
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.600.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	9.600.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		35.051.244.123	38.779.635.123
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	35.051.244.123	38.765.159.317
- Nguyên giá	222		74.424.327.589	74.677.234.862
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.373.083.466)	(35.912.075.545)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	14.475.806
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(185.524.194)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	65.561.102.839	69.140.514.950
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.494.529.009)	(26.915.116.898)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.896.137.365	187.417.476
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	4.896.137.365	187.417.476
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		638.981.412	350.542.797
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	638.981.412	350.542.797
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		608.038.137.887	574.180.636.295

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330) (300 = 310+330)	300		185.393.688.121	128.154.138.414
I. Nợ ngắn hạn	310		102.296.263.646	107.261.625.360
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	2.644.618.532	6.676.996.193
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	707.593.892	1.418.741.283
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	36.702.860	-
4. Phải trả người lao động	314		10.382.383.778	10.953.950.215
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	4.173.793.604	13.987.237.115
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	39.776.897.583	23.765.911.973
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	25.128.938.022	31.210.040.967
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		19.445.335.375	19.248.747.614
II. Nợ dài hạn	330		83.097.424.475	20.892.513.054
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.17	8.897.960.052	11.892.513.054
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	74.199.464.423	9.000.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		422.644.449.766	446.026.497.881
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	422.644.449.766	446.026.497.881
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		141.812.357.653	165.194.405.768
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	421a		137.118.405.768	150.214.346.076
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.693.951.885	14.980.059.692
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		608.038.137.887	574.180.636.295

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2023


Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Hồng Nhung



Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	35.449.570.471	80.924.793.286
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	35.449.570.471	80.924.793.286
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	15.157.071.345	6.754.848.563
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		20.292.499.126	74.169.944.723
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	4.082.271.527	8.455.895.330
7. Chi phí tài chính	22	6.4	3.785.813.126	5.436.453.893
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.785.813.126	5.436.453.893
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	8.397.557.466	16.304.706.069
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	3.736.310.072	38.600.062.690
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		8.455.089.989	22.284.617.401
11. Thu nhập khác	31	6.6	796.430.044	2.532.941
12. Chi phí khác	32	6.6	2.749.522.382	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(1.953.092.338)	2.532.941
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		6.501.997.651	22.287.150.342
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	1.623.045.766	7.065.830.650
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		4.878.951.885	15.221.319.692
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	244	557

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2023

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		31.910.828.272	145.259.554.318
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(108.129.982.849)	(86.329.362.475)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.609.855.679)	(15.818.007.534)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(6.486.469.905)	(5.478.299.636)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(397.264.900)	(20.031.288.959)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.916.606.605	5.808.119.368
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(32.282.686.546)	(16.857.542.295)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(128.078.825.002)	6.553.172.787
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(35.136.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		52.500.000.000	27.500.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.692.165.204	7.003.960.810
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		58.192.165.204	1.867.960.810
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		104.065.338.465	44.001.630.342
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(44.946.976.987)	(42.883.416.444)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(12.287.880.000)	(48.871.407.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		46.830.481.478	(47.753.193.852)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(23.056.178.320)	(39.332.060.255)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		91.273.695.593	130.605.755.848
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	68.217.517.273	91.273.695.593

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc






Nguyễn Hồng Nhung

Lê Quốc Chung

Nguyễn Thanh Tú

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 7 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*).

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là: 48 người (tại ngày 31/12/2021 là: 46 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

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

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

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

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

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

2. 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.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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:

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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:

<u>Thời gian khấu hao</u>	<u>Số năm</u>
	10 - 25

Nhà cửa, vật kiến trúc

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

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

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

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Trong năm 2022, Công ty chi phí lãi vay vốn hoá vào tài sản dở dang của Công ty là 2.695.249.892 VND.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

Doanh thu cho thuê mặt bằng

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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 năm.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	32.104.548.648	28.880.728.975
Tiền gửi ngân hàng	212.968.625	7.692.966.618
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng) gửi tại:	35.900.000.000	54.700.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	<i>26.100.000.000</i>	<i>37.500.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	<i>9.800.000.000</i>	<i>17.200.000.000</i>
Tổng	68.217.517.273	91.273.695.593

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	38.809.930.000	38.809.930.000	91.309.930.000	91.309.930.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại:</i>				
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	<i>18.441.930.000</i>	<i>18.441.930.000</i>	<i>46.041.930.000</i>	<i>46.041.930.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	<i>20.368.000.000</i>	<i>20.368.000.000</i>	<i>45.268.000.000</i>	<i>45.268.000.000</i>
Tổng	38.809.930.000	38.809.930.000	91.309.930.000	91.309.930.000

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	29.164.404.678	23.302.819.176
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	1.037.794.243	3.918.969.816
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	1.614.146.130	1.814.146.130
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	5.641.086.043	9.529.549.096
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	18.161.856.995	2.797.003.832
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	2.294.831.643	4.822.637.027
Các khách hàng khác	414.689.624	420.513.275
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>1.296.647</i>	<i>355.872.829</i>
Tổng	29.164.404.678	23.302.819.176

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	31.252.831.022	27.196.904.576
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.345.788.569	13.086.091.569
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng COTANA	1.051.297.073	2.318.221.373
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	5.708.596.888	3.498.385.390
Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	2.994.331.712	-
Công ty Cổ phần xây dựng Trung Anh	3.348.384.125	-
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	7.804.432.655	8.294.206.244
Trong đó trả trước cho các bên liên quan <i>(chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	12.410.979.069	18.931.279.642
Tổng	31.252.831.022	27.196.904.576

5.5 Phải thu khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	17.146.782.249	-	6.852.888.079	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	462.540.001	-	426.780.001	-
Tiền số đồ phải trả	319.025.954	-	343.639.365	-
Chi phí bảo trì 97 căn nhà thu nhập thấp	888.236.601	-	679.883.100	-
Tạm ứng	148.306.305	-	800.000.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	1.405.917.100	-	2.918.035.235	-
Ứng trước cổ tức cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	12.240.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu khác	1.682.756.288	-	1.684.550.378	-
Dài hạn	9.600.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	9.600.000.000	-	-	-
Tổng	26.746.782.249	-	6.852.888.079	-
Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)	12.240.000.000	-	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.6 Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (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	1.614.146.130	-	1.814.146.130	-
<i>Trong đó:</i>				
			Quá hạn trên 90 ngày	
Nguyễn Hiệp - Dự án HH05				838.600.000
Lê Thị Hồng Vân - Dự án HH05				775.546.130
Tổng				1.614.146.130

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	303.082.466.408	-	223.371.937.707	-
Hàng hóa	254.681.173	-	79.912.995	-
Tổng	303.337.147.581	-	223.451.850.702	-

(i) Chi tiết các Dự án dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương	252.713.752.047	158.000.106.476
Dự án CT17 Việt Hưng	13.250.468.879	32.212.375.127
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	26.606.524.659	29.387.296.334
Các Dự án khác	10.511.720.823	3.772.159.770
Tổng	303.082.466.408	223.371.937.707

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	155.982.312	155.982.312
Chi phí bảo trì thang máy của dân chờ phân bổ	155.982.312	155.982.312
Dài hạn	638.981.412	350.542.797
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	238.573.342	92.886.597
Chi phí sửa chữa và chi phí khác chờ phân bổ	400.408.070	257.656.200
Tổng	794.963.724	506.525.109

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.9 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Thuế TNDN nộp thừa	2.851.977.306	1.626.196.440	2.851.977.306	1.626.196.440
Thuế thu nhập cá nhân	8.977.076	-	8.977.076	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	113.308.699	-	113.308.699	-
Tổng	2.974.263.081	1.626.196.440	2.974.263.081	1.626.196.440

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2022	65.776.677.456	127.272.727	7.579.833.079	1.193.451.600	74.677.234.862
Tăng trong năm	-	-	-	45.172.863	45.172.863
Mua trong năm	-	-	-	45.172.727	45.172.727
Phân loại lại	-	-	-	136	136
Giảm trong năm	(136)	-	(298.080.000)	-	(298.080.136)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(298.080.000)	-	(298.080.000)
Phân loại lại	(136)	-	-	-	(136)
Số dư tại 31/12/2022	65.776.677.320	127.272.727	7.281.753.079	1.238.624.463	74.424.327.589
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2022	28.324.144.354	127.272.727	6.423.823.361	1.036.835.103	35.912.075.545
Tăng trong năm	3.078.491.369	-	586.784.389	93.812.163	3.759.087.921
Khấu hao trong năm	3.078.491.369	-	586.784.389	93.812.163	3.759.087.921
Giảm trong năm	-	-	(298.080.000)	-	(298.080.000)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(298.080.000)	-	(298.080.000)
Số dư tại 31/12/2022	31.402.635.723	127.272.727	6.712.527.750	1.130.647.266	39.373.083.466
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2022	37.452.533.102	-	1.156.009.718	156.616.497	38.765.159.317
Số dư tại 31/12/2022	34.374.041.597	-	569.225.329	107.977.197	35.051.244.123

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là: 17.260.035.917 đồng (tại 01/01/2022 là: 17.315.623.190 đồng).

Giá trị còn lại của các tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại 31/12/2022 là 34.374.041.597 đồng (tại ngày 01/01/2022 là: 37.452.533.102 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYỄN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2022	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2022	185.524.194	185.524.194
Tăng trong năm	14.475.806	14.475.806
Khấu hao trong năm	14.475.806	14.475.806
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2022	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2022	14.475.806	14.475.806
Số dư tại 31/12/2022	-	-

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là: 200.000.000 VND (tại 01/01/2022 là: 125.000.000 VND).

5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	26.915.116.898	3.579.412.111	-	30.494.529.009
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	26.915.116.898	3.579.412.111	-	30.494.529.009
- Giá trị còn lại	69.140.514.950	(3.579.412.111)	-	65.561.102.839
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	69.140.514.950	(3.579.412.111)	-	65.561.102.839

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 9.916.487.254 VND và 5.346.432.117 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 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là 65.561.102.839 VND (tại 01/01/2022 là 69.140.514.956 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 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 01/01/2022 là: 9.018.056.342 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)		
Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	175.293.195	187.417.476
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây	3.962.955.281	-
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số DN theo HD:2150/HUDLAND-PIHOME	494.000.000	-
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	263.888.889	-
Tổng	4.896.137.365	187.417.476

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	2.644.618.532	2.644.618.532	6.676.996.193	6.676.996.193
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	295.673.800	295.673.800	1.941.611.192	1.941.611.192
Công ty Cổ phần xây dựng COTANA	-	-	1.302.568.850	1.302.568.850
Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam	895.421.600	895.421.600	891.756.800	891.756.800
Các số dư nhỏ dưới 10% tổng dư nợ phải trả	1.453.523.132	1.453.523.132	2.541.059.351	2.541.059.351
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>3.270.381.300</i>	<i>3.270.381.300</i>	<i>2.266.948.375</i>	<i>2.266.948.375</i>
Tổng	2.644.618.532	2.644.618.532	6.676.996.193	6.676.996.193

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	707.593.892	1.418.741.283
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	545.930.288	545.930.288
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	28.716.843	812.702.089
Các khách hàng của các dự án khác	132.946.761	60.108.906
Tổng	707.593.892	1.418.741.283

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
Thuế giá trị gia tăng	-	3.333.602.662	3.333.602.662	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.623.045.766	1.623.045.766	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	984.051.113	947.348.253	36.702.860
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	2.185.761.207	2.185.761.207	-
Các loại thuế khác	-	102.745.652	102.745.652	-
Tổng	-	8.229.206.400	8.192.503.540	36.702.860

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	4.173.793.604	13.987.237.115
Dự án Liên kê Bắc Ninh	-	430.830.066
Dự án Biệt thự Bắc Ninh	-	327.023.543
Dự án HH05	-	1.351.815.275
Dự án Khu B Bắc Ninh	4.141.303.879	11.839.671.619
Chi phí lãi vay phải trả	32.489.725	37.896.612
Dài hạn	8.897.960.052	11.892.513.054
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	8.897.960.052	11.892.513.054
Tổng	13.071.753.656	25.879.750.169

5.18 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	39.776.897.583	23.765.911.973
Kinh phí công đoàn	44.470.612	94.225.273
Tiền cổ tức phải trả	24.207.907.500	255.787.500
Phải trả quỹ bảo trì	-	4.178.821.751
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8.942.278.893	9.951.546.893
Phí dịch vụ khách hàng	5.668.626.983	8.501.238.983
Tiền làm sổ đỏ của dân	672.665.167	538.568.067
Phải trả khác	240.948.428	245.723.506
Tổng	39.776.897.583	23.765.911.973

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

12.240.000.000

-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	25.128.938.022	25.128.938.022	29.865.874.042	35.946.976.987	31.210.040.967	31.210.040.967
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	12.178.230.004	12.178.230.004	16.915.166.024	19.764.008.171	15.027.072.151	15.027.072.151
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	12.950.708.018	12.950.708.018	12.950.708.018	16.182.968.816	16.182.968.816	16.182.968.816
Vay dài hạn	74.199.464.423	74.199.464.423	74.199.464.423	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	74.199.464.423	74.199.464.423	74.199.464.423	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (4)	-	-	-	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Tổng	99.328.402.445	99.328.402.445	104.065.338.465	44.946.976.987	40.210.040.967	40.210.040.967

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1906164/HĐTĐ ngày 31/10/2022. Hạn mức cấp tín dụng 50.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội và một số dự án khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai PS từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota. Camry BKS 31F- 6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 486/2021/HĐHMTD/PVB.HAN-HUDLAND ngày 30/12/2021. Hạn mức cấp tín dụng 60.000.000.000 VNĐ; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn: 12 tháng. Thời hạn tối đa từng Hợp đồng cho vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay. Ngân hàng chỉ giải ngân cho các dự án/ công trình cũ, dự án do ngân hàng tài trợ: Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh, Dự án CC7 Linh Đàm kèm tài liệu sử dụng vốn theo quy định của Ngân hàng. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp toà nhà văn phòng CC7 theo hợp đồng thế chấp số 180/2017/HĐBĐ-PVB.HAN.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3) Hợp đồng tín dụng số 01/2021/1906164/HĐTDTH-BG ngày 09/12/2021. 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.

(4) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/06/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyền số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng kế ước cụ thể. Biện pháp bảo đảm: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm.

5.20 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2021	200.000.000.000	80.832.092.113	206.493.346.076	487.325.438.189
Tăng trong năm	-	-	15.221.319.692	15.221.319.692
Lãi trong năm trước	-	-	15.221.319.692	15.221.319.692
Giảm trong năm	-	-	(56.520.260.000)	(56.520.260.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(241.260.000)	(241.260.000)
Trích lập các quỹ	-	-	(6.279.000.000)	(6.279.000.000)
Trả cổ tức 2020	-	-	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2021	200.000.000.000	80.832.092.113	165.194.405.768	446.026.497.881
Tại ngày 01/01/2022	200.000.000.000	80.832.092.113	165.194.405.768	446.026.497.881
Tăng trong năm	-	-	4.878.951.885	4.878.951.885
Lãi trong năm nay	-	-	4.878.951.885	4.878.951.885
Giảm trong năm	-	-	(28.261.000.000)	(28.261.000.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(185.000.000)	(185.000.000)
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(4.076.000.000)	(4.076.000.000)
Trả cổ tức 2021 (i)	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	200.000.000.000	80.832.092.113	141.812.357.653	422.644.449.766

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 22/4/2022 về việc: Thông qua các nội dung trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, số liệu phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

1. Trích lập quỹ thưởng người quản lý: 306.000.000 VND.
2. Trích lập quỹ khen thưởng người lao động: 1.500.000.000 VND.
3. Trích lập quỹ phúc lợi: 2.270.000.000 VND.
4. Chia cổ tức: 12% vốn điều lệ tương đương 24.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Thông báo số 1835/HUDLAND ngày 13/12/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty chốt ngày 29/12/2022 là ngày đăng ký cuối cùng để chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền tỷ lệ thực hiện 12%/cổ phiếu (một cổ phiếu nhận được 1.200 đồng), tổng số cổ tức trả bằng tiền là 24 tỷ đồng, ngày thanh toán hết cổ tức 17/01/2023.

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Cổ đông	Cổ phần SL	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Vốn đã ghi nhận	
				31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.200.000	102.000.000.000	51%	102.000.000.000	102.000.000.000
Các Cổ đông khác	9.800.000	98.000.000.000	49%	98.000.000.000	98.000.000.000
Tổng	20.000.000	200.000.000.000	100%	200.000.000.000	200.000.000.000

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	24.000.000.000	50.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
Tổng	80.832.092.113	80.832.092.113

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	25.533.083.217	68.580.690.915
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	9.916.487.254	12.344.102.371
Tổng	35.449.570.471	80.924.793.286

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	9.810.639.228	1.139.125.799
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	5.346.432.117	5.615.722.764
Tổng	15.157.071.345	6.754.848.563

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	4.082.271.527	8.005.895.330
Lãi do bán cổ phần thoái vốn tại Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	-	450.000.000
Tổng	4.082.271.527	8.455.895.330

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	3.785.813.126	5.436.453.893
Tổng	3.785.813.126	5.436.453.893

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	8.397.557.466	16.304.706.069
Chi phí nhân viên bán hàng trực tiếp theo sản phẩm	-	303.755.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.397.557.466	16.000.950.614
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.736.310.072	38.600.062.690
Chi phí nhân viên quản lý	1.178.437.943	23.975.585.840
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.221.858.530	6.499.549.403
Thuế, phí, lệ phí	642.301.267	146.760.611
Chi phí dịch vụ mua ngoài	693.712.332	7.978.166.836
Tổng	12.133.867.538	54.904.768.759

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.6 Thu nhập khác / Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác		
Thu bảo lãnh dự thầu do không thực hiện hợp đồng	500.000.000	-
Thu lãi do khách hàng nộp chậm tiền nhà	95.840.962	-
Thu lãi thanh lý tài sản	102.000.000	-
Xử lý công nợ và khác	98.589.082	2.532.941
Tổng	796.430.044	2.532.941
Chi phí khác		
Các khoản phạt theo QĐ của Thanh tra BTC, và xử phạt VPHC về thuế của Cục thuế TP Hà Nội	2.743.342.021	-
Chi phí khác	6.180.361	-
Tổng	2.749.522.382	-
Lợi nhuận khác	(1.953.092.338)	2.532.941

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	16.249.443.942	25.250.224.907
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.352.975.838	6.509.642.903
Chi phí trích trước	104.285.326	17.284.484.367
Chi phí dịch vụ mua ngoài	119.802.990.960	74.831.694.497
Tổng	143.509.696.066	123.876.046.674

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.501.997.651	22.287.150.342
Tổng thu nhập tính thuế	6.501.997.651	18.859.413.576
<i>Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ</i>	<i>4.453.073.195</i>	<i>4.014.605.264</i>
<i>Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Bất động sản</i>	<i>1.443.701.014</i>	<i>9.698.863.256</i>
<i>Lợi nhuận từ kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp</i>	<i>605.223.442</i>	<i>8.573.681.822</i>
Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ (a)	890.614.639	802.921.053
Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản (b)	619.927.398	1.939.772.651
Thuế TNDN từ kinh doanh nhà thu nhập thấp (c)	60.522.344	5.145.945.056
<i>Thuế TNDN được giảm (30%) (d)</i>	<i>-</i>	<i>822.808.110</i>
Tổng thuế TNDN của các hoạt động (e=a+b+c-d)	1.571.064.381	7.065.830.650
Thuế TNDN nộp bổ sung năm 2021 theo kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính (f)	51.981.385	-
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành (e+f)	1.623.045.766	7.065.830.650

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.878.951.885	15.221.319.692
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(4.076.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.878.951.885	11.145.319.692
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	244	557

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2021 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông trong năm 2022. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo kỳ trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	15.221.319.692	15.221.319.692	-
Số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý	-	(4.076.000.000)	(4.076.000.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.221.319.692	11.145.319.692	(4.076.000.000)
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	20.000.000	20.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	761	557	(204)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Danh sách các bên liên quan của Công ty

Bên liên quan

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

Ông Phạm Cao Sơn

Ông Nguyễn Thanh Tú

Ông Vũ Tuấn Linh

Ông Nguyễn Nam Cường

Trần Dũng Sỹ

Ông Lê Quốc Chung

Bà Đặng Thanh Bình

Ông Phạm Duy Long

Bà Ngô Thị Hạnh

Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Bà Nguyễn Thanh Hương

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Thành viên cùng TCT
Thành viên cùng TCT
Thành viên cùng TCT
Cổ đông
Công ty liên kết (trong năm 2022)
Thành viên cùng TCT
Chủ tịch HĐQT - Người được ủy quyền
công bố thông tin
Giám đốc, Ủy viên HĐQT
Phó Giám đốc, Ủy viên HĐQT
Phó Giám đốc
Phó Giám đốc
Kế toán trưởng
Trưởng BKS
Ủy viên BKS
Ủy viên BKS
Ủy viên BKS
Ủy viên HĐQT
Ủy viên HĐQT (TV HĐQT độc lập)

7.2 Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<u>Giao dịch mua hàng</u>			2.071.595.588	25.019.171.090
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Khối lượng hoàn thành	(234.404.500)	-
		Khối lượng hoàn thành	1.222.202.555	-
		Dịch vụ	-	159.752.455
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành và tiền nước sạch	-	7.414.265.112
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	-	13.986.542.050
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	-	3.458.611.473
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Dịch vụ du lịch	1.083.797.533	-
<u>Giao dịch khác</u>			15.214.707.500	28.450.000.000
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Thoái vốn đầu tư Lãi do thoái vốn	- -	2.500.000.000 450.000.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi chậm trả Trả cổ tức	2.974.707.500 12.240.000.000	- 25.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Các khoản phải thu			24.652.275.716	19.287.152.471
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	10.345.788.569	13.086.091.569
		Ứng trước tiền cổ tức	12.240.000.000	-
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	-	3.779.997.573
		Phải thu khách hàng	-	354.576.182
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	2.065.190.500	2.065.190.500
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	1.296.647	1.296.647
Các khoản phải trả			15.510.381.300	2.266.948.375
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả người bán	2.974.707.500	-
		Phải trả tiền Cổ tức	12.240.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đông	Phải trả người bán	295.673.800	1.941.611.192
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	313.688.589
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	11.648.594

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Thù lao, thu nhập của các nhân sự chủ chốt:

Họ tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thù lao của Hội đồng Quản Trị			
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên	25.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên	48.000.000	48.000.000
Tổng		73.000.000	108.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát			
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Ông Phạm Duy Long	Ủy viên	6.000.000	24.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên	24.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên	16.000.000	-
Tổng		94.000.000	96.000.000
Tiền lương của Chủ tịch, Ban Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người được ủy quyền công bố thông tin	539.957.200	824.280.013
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	523.867.800	822.808.666
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc	507.734.400	801.295.330
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	507.844.400	795.354.726
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc	295.555.300	-
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	454.356.293	717.225.442
Tổng		2.829.315.393	3.960.964.177

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2023

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú