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

Số: 85 /TB-HUD8

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2023

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

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

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

Loại thông tin công bố:

☐ 24h ☐ Bất thường ☐ Theo yêu cầu ☑ Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty ngày 24/3/2023 tại đường dẫn http://hud8.vn/

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

Tài liệu kèm theo:
- BC thường niên năm 2022./.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN

M.S.D.N: 0102333784-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Lê Quang Phong

Signature Not Verified
Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

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

Số: 84 /BC-HUD8

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
Năm 2022

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/08/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04/6/2020;
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng;
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 100.000.000.000 đồng;
- Địa chỉ: Số 2 và 3 - TTB Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Tel/Fax: (024) 66640911;
- Website: www.hud8.vn;
- Mã cổ phiếu: HD8.

Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 (Công ty HUD8) được thành lập vào ngày 02/8/2007 với số vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng, trong đó: vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (Tổng công ty HUD) chiếm 51%; các tổ chức và cá nhân khác góp 49%.

Được thành lập với sứ mệnh đầu tư, phát triển các khu đô thị mới và nhà ở, kinh doanh bất động sản. Đến nay, Công ty HUD8 đã và đang thực hiện đầu tư một số dự án tại Khu đô thị Vân Canh, Khu đô thị mới Tây nam hồ Linh Đàm, Khu văn phòng, nhà ở và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden, Khu đô thị HUD - Sơn Tây tại thành phố Hà Nội và Khu nhà ở Bình Minh tại thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

Sau 15 năm hình thành và phát triển, Công ty HUD8 đã gặt hái được những thành quả đáng đáng tự hào. Hằng năm, Công ty đều hoàn thành các mục tiêu, nhiệm vụ chính đã đề ra, tình hình tài chính lành mạnh, đời sống vật chất và tinh thần của CBCNV được đảm bảo; nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước được thực hiện đầy đủ; nguồn vốn chủ sở hữu được gia tăng tính lũy, quyền lợi của các cổ đông được đảm bảo.

Một số dấu mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển:

- Ngày 02/8/2007: Công ty HUD8 được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu;
- Tháng 4/2008: Công ty được Tổng công ty HUD giao quản lý dự án và giám sát

thi công dự án hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội;

- Quý I/2009: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình Nhà ở thấp tầng các lô LK34, LK35, LK37, LK38, LK41 tại khu ĐTM Vân Canh, Hoài Đức, Hà Nội;

- Quý II/2011: Công ty triển khai đầu tư dự án Khu nhà ở Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;

- Quý IV/2011: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình Nhà ở chung cư cao tầng D1 tại lô đất CT2 khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội;

- Quý I/2013: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình nhà ở thấp tầng tại các lô đất TT2 và dãy B lô TT6 khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Quý II/2014: Công ty tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thưởng từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận tăng thêm cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu của các cổ đông. Số lượng cổ phiếu phát hành là: 5.000.000 cổ phiếu;

- Quý III/2014: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình Nhà ở thấp tầng tại lô TT6 dãy D khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội;

- Quý I/2017: Công ty triển khai đầu tư dự án Khu nhà ở văn phòng và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội (thông qua công ty con do HUD8 làm chủ sở hữu: Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land);

- Quý IV/2018: Công ty HUD8 trở thành công ty đại chúng theo văn bản số 7467/UBCK-GSĐC ngày 07/11/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Ngày 15/3/2019 là ngày giao dịch đầu tiên của mã cổ phiếu HD8 trên sàn chứng khoán UpCom.

- Quý II/2019: Công ty triển khai đầu tư dự án Nhà ở thấp tầng liền kề lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B Khu đô thị mới HUD - Sơn Tây, Thị xã Sơn Tây, Hà Nội;

- Quý IV/2021: Liên danh do Công ty HUD8 đại diện đã được UBND tỉnh Phú Yên chấp thuận là Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8) với quy mô diện tích khoảng 12ha.

- Qúy IV/2022: Công ty HUD8 đã phối hợp với các thành viên Liên danh góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên (vốn điều lệ là 138 tỷ đồng, trong đó phần góp vốn của Công ty HUD8 là 30% tương ứng với số tiền 41,4 tỷ đồng) để triển khai dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8).

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản; quản lý, giám sát dự án;

- Địa bàn kinh doanh: Tập trung nguồn lực vào hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại địa bàn thành phố Hà Nội và một số tỉnh, thành có tiềm năng về thị trường.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

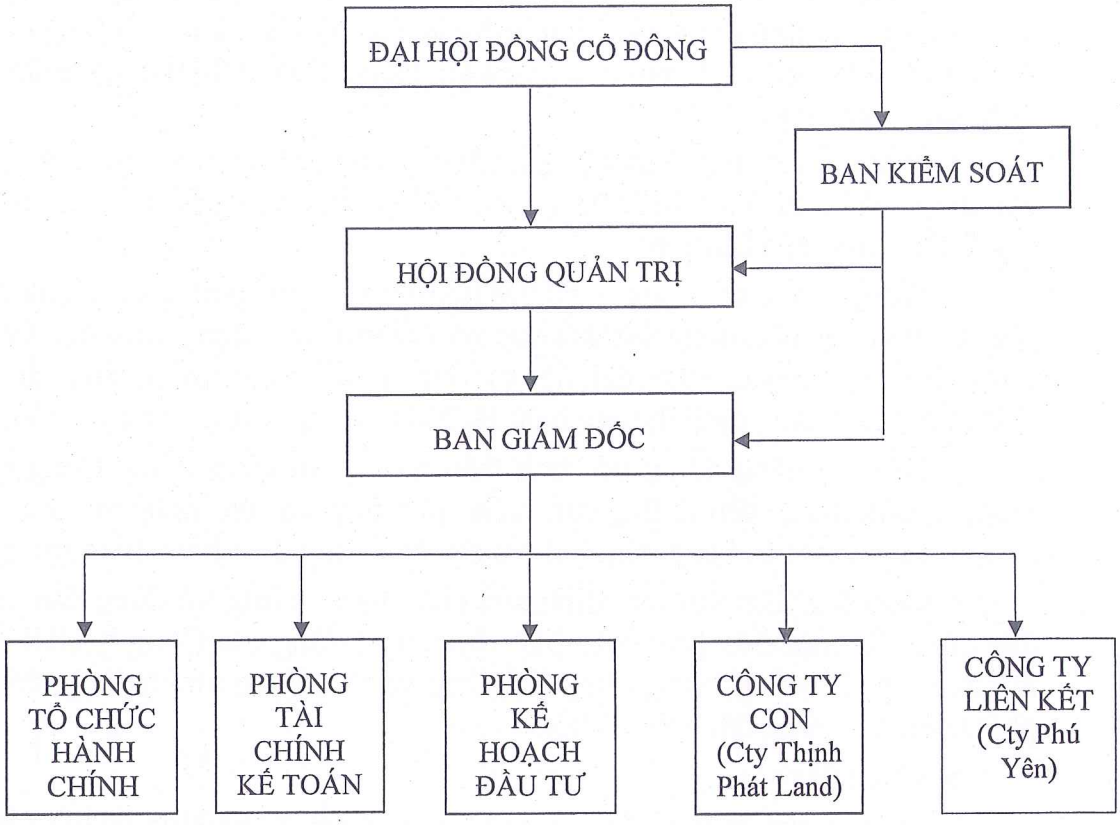
Công ty HUD8 hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý như sau:

3.1. Mô hình quản trị gồm:

- Đại hội đồng cổ đông;

- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Giám đốc;
- Các phòng, ban chức năng và công ty con, công ty liên kết.

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý:



3.3. Công ty con:

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land (Công ty Thịnh Phát Land).

- Địa chỉ: Số 2 và 3 - TTB Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: đầu tư và kinh doanh bất động sản.
- Số vốn góp của Công ty HUD8: 20,01 tỷ đồng, chiếm 100% vốn điều lệ.

3.4. Công ty liên kết:

Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên (Công ty Phú Yên)

- Địa chỉ: Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, TP Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: đầu tư và kinh doanh bất động sản.
- Số vốn góp của Công ty HUD8: 41,4 tỷ đồng, chiếm 30% vốn điều lệ.

4. Định hướng phát triển:

- Mục tiêu hoạt động của Công ty: Không ngừng phát triển, kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn đầu tư tại Công ty; tối đa hóa lợi nhuận, mang lại lợi ích tối ưu cho các cổ đông; đóng góp ngân sách Nhà nước đầy đủ và đảm bảo việc làm, thu nhập

cho người lao động.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Xác định con người là yếu tố then chốt để xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp có cơ cấu, quản trị điều hành chuyên nghiệp, có môi trường làm việc mà tại đó mỗi CBCNV có thể phát huy tốt nhất khả năng, đóng góp vào thành tựu chung của Công ty;

+ Nâng cao năng lực và chất lượng công tác đầu tư, phát huy tối đa khả năng sáng tạo, nghiên cứu ứng dụng sâu rộng hơn các tiến bộ khoa học, công nghệ trong từng dự án cụ thể để tiết giảm chi phí đầu tư, hạ giá thành, đưa ra thị trường những sản phẩm có tính cạnh tranh cao;

+ Phát triển đô thị và nhà ở, gắn kết chặt chẽ với các lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật, sản xuất vật liệu xây dựng, môi trường để phát huy sức mạnh tổng hợp của Công ty;

+ Trong tương lai, Công ty HUD8 tiếp tục phát huy những thế mạnh để tạo nền tảng phát triển vững chắc, đồng thời kết hợp với đổi mới, ứng dụng khoa học kỹ thuật phù hợp với xu thế phát triển của thời đại, tiếp tục đưa ra thị trường những sản phẩm có chất lượng từ đó tiếp tục khẳng định thương hiệu HUD8 trên thị trường bất động sản;

+ Đối với cộng đồng: với tinh thần hướng tới cộng đồng, Công ty HUD8 luôn mong muốn mang đến những sản phẩm phù hợp với thu nhập và nhu cầu của người dân, với dịch vụ bán hàng đến dịch vụ sau bán hàng đảm bảo chất lượng;

+ Cam kết tuân thủ quy định của pháp luật và ứng xử đúng đắn các chuẩn mực đạo đức. Với mục tiêu phát triển bền vững, hoạt động của Công ty HUD8 gắn với việc tôn trọng thiên nhiên, nâng cao ý thức bảo vệ và cải tạo môi trường, đóng góp vào sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

5. Các rủi ro:

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, do đó Công ty HUD8 cũng có nguy cơ gặp những rủi ro như sau:

- Rủi ro về thị trường: rủi ro từ thị trường sẽ gây ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm những biến động của tình hình kinh tế tác động làm giảm khả năng tài chính, giảm nhu cầu về nhà ở của khách hàng; tình hình cung, cầu của thị trường bất động sản,... Do đó, Công ty HUD8 luôn nghiên cứu và đánh giá kỹ yếu tố thị trường có thể tác động đến từng dự án.

- Rủi ro về pháp luật: do hệ thống văn bản pháp luật của Nhà nước hiện nay chưa được hoàn chỉnh, sự thay đổi liên tục trong các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở, một số chính sách pháp luật về lĩnh vực kinh doanh bất động sản còn chồng chéo,... làm ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Để hạn chế thấp nhất rủi ro về chính sách pháp luật, Công ty HUD8 thường xuyên cập nhật những thay đổi của luật pháp liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty. Tổ chức cho các phòng, ban chuyên môn tập huấn về những chính sách mới của pháp luật để áp dụng kịp thời vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Rủi ro khác: một số rủi ro khác cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như lạm phát, thiên tai, địch họa, dịch bệnh,... Đặc biệt trong năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tiếp tục bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022

1.1. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty HUD8 (Báo cáo riêng):

- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 66,78 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 15,15 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế : 13,86 tỷ đồng;
- Tổng tài sản : 148,18 tỷ đồng;
- Vốn CSH tại ngày 31/12/2022 : 129,72 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu: 11,68 %.

1.2. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty HUD8 (Báo cáo hợp nhất):

- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 124,04 tỷ đồng, đạt 110,7% kế hoạch;
- Lợi nhuận trước thuế : 18,79 tỷ đồng, đạt 250,7% kế hoạch;
- Lợi nhuận sau thuế : 13,86 tỷ đồng; đạt 269.9% kế hoạch;
- Tổng tài sản : 196,31 tỷ đồng;
- Vốn CSH tại ngày 31/12/2022 : 129,72 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu: 14,48 %.

2. Tổ chức và nhân sự:

Danh sách Ban điều hành tính đến ngày 31/12/2022:

Ông **Nguyễn Ngọc Hải** - Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1984

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Số cổ phần sở hữu: 2.001.000 cổ phần (trong đó: Đại diện sở hữu cho Tổng công ty HUD là 1.600.000 cổ phần; sở hữu cá nhân là 401.000 cổ phần).

Ông **Lê Minh Phúc** - Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1981

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kỹ thuật, Kỹ sư Xây dựng cầu đường

Số cổ phần sở hữu: 1.000.500 cổ phần (trong đó: Đại diện sở hữu cho Tổng công ty HUD là 1.000.000 cổ phần; sở hữu cá nhân là 500 cổ phần)

Ông **Tạ Văn Phương** - Kế toán trưởng Công ty

Năm sinh: 1983

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Kinh tế

Số cổ phần sở hữu: 400.500 cổ phần

Số lượng cán bộ, công nhân viên:

Lao động bình quân 2022 của Công ty là 18 người, trong đó CBCNV có trình độ trên Đại học chiếm 33%.

3. Tình hình đầu tư, thực hiện đầu tư các dự án:

3.1. Tình hình thực hiện đầu tư các dự án:

Trong năm 2022, Công ty HUD8 và Công ty con tập trung giải quyết và hoàn thành một số công việc còn lại tại các dự án đã được đầu tư, kinh doanh: Quyết toán vốn đầu tư Dự án Nhà ở thấp tầng liền kề lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B khu đô thị HUD - Sơn Tây và Dự án Khu nhà ở Bình Minh; thanh lý hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án HUD - Sơn Tây với Tổng công ty; cấp giấy chứng nhận QSDĐ và QSHN, tổ chức bàn giao cho khách hàng về hoàn thiện và sinh sống tại các dự án Nhà ở thấp tầng liền kề lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B khu đô thị HUD - Sơn Tây, Xuân Phương Garden và Khu nhà ở Bình Minh; phối hợp với chính quyền địa phương tiếp tục làm việc với các hộ dân về công tác giải phóng mặt bằng giai đoạn 2 tại Dự án Xuân Phương Garden.

Đối với Dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8): Công ty HUD8 đã phối hợp với các thành viên Liên danh hoàn thành việc thành lập doanh nghiệp (Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên) và thực hiện thủ tục công nhận Chủ đầu tư; cho ý kiến để người đại diện phần vốn của Công ty HUD8 tại doanh nghiệp dự án thực hiện việc kiện toàn tổ chức nhân sự, trang bị tài sản và phê duyệt các quy định nội bộ phục vụ hoạt động của doanh nghiệp.

3.2. Đầu tư tài chính:

Công ty HUD8 đã phối hợp với các thành viên Liên danh hoàn thành việc thành lập Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên (Vốn điều lệ là 138 tỷ đồng, trong đó phần góp vốn của Công ty HUD8 là 30% tương ứng với số tiền 41,4 tỷ đồng).

Đối với việc đầu tư vốn tại Công ty con - Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land. Giá trị đầu tư tài chính của Công ty HUD8 tại Công ty Thịnh Phát Land đến 31/12/2022 là 20,01 tỷ đồng (bằng vốn điều lệ của Công ty Thịnh Phát Land).

3.3. Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty con do Công ty HUD8 là chủ sở hữu nắm giữ 100% vốn điều lệ Công ty Thịnh Phát Land.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty Thịnh Phát Land tại ngày 31/12/2022:

- Tổng giá trị tài sản : 81,31 tỷ đồng;
- Doanh thu thuần : 66,37 tỷ đồng;
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh : 16,62 tỷ đồng;
- Lợi nhuận khác : 0,19 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 16,81 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế : 13,17 tỷ đồng.

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty Thịnh Phát Land)

4. Tình hình tài chính:

4.1. Tình hình tài chính:

- Tình hình tài chính theo báo cáo riêng:

Đơn vị tính: đồng VN

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	186.492.010.744	148.176.660.492	-21%
Doanh thu thuần	106.044.300.503	45.982.504.013	-57%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.297.609.576	15.176.328.711	83%
Lợi nhuận khác	-608.744.465	-31.177.896	-95%
Lợi nhuận trước thuế	7.688.865.111	15.145.150.815	97%
Lợi nhuận sau thuế	5.423.203.017	13.862.451.157	156%

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2021, 2022 của Công ty HUD8)

- Tình hình tài chính theo báo cáo hợp nhất:

Đơn vị tính: đồng VN

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	291.653.470.610	196.306.111.536	-33%
Doanh thu thuần	127.137.679.494	112.356.217.663	-12%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.821.198.569	18.630.908.306	111%
Lợi nhuận khác	-299.893.104	162.404.056	-154
Lợi nhuận trước thuế	8.521.305.465	18.793.312.362	121%
Lợi nhuận sau thuế	5.139.180.791	13.862.451.157	170%
Tỷ lệ trả cổ tức (theo vốn ĐL)	6%	6%	0%

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2021, 2022 của Công ty HUD8)

Các chỉ tiêu Tổng giá trị tài sản và doanh thu thuần trên báo cáo tài chính riêng và Hợp nhất giảm so với cùng kỳ năm 2021 là do: Ảnh hưởng của dịch bệnh nên giá trị đầu tư đạt được thấp, Giá trị hàng tồn kho được kết chuyển sang giá vốn tương ứng với doanh thu để xác định kết quả kinh doanh. Còn lại các chỉ tiêu về lợi nhuận cao hơn so với năm 2021 nguyên nhân chủ yếu do gia tăng lợi nhuận từ hoạt động tài chính.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán + Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn + Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho	1,8	3,4	

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Ghi chú
Nợ ngắn hạn	1,1	3,1	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	 0,58 1,37	 0,34 0,51	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động + Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân + Doanh thu thuần/Tổng tài sản	 0,78 0,44	 1,45 0,57	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	 4,0% 4,2% 1,8% 6,9%	 12,3% 10,7% 7,1% 16,6%	

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2021, 2022 của Công ty)

Qua các chỉ số tài chính cho thấy Công ty HUD8 chủ động được nguồn vốn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

5.1. Cổ phần:

Công ty hiện đang lưu hành số cổ phần như sau:

- Số cổ phần đang lưu hành: 10.000.000 cổ phần;
- Số cổ phần tự do chuyển nhượng: 10.000.000 cổ phần;
- Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần.

5.2. Cơ cấu cổ đông:

- Tổng số cổ phần lưu hành: 10.000.000 cổ phần;

Theo danh sách chốt ngày 24/11/2022, Công ty có tổng số cổ đông là 244, trong đó:

+ Cổ đông nhà nước (Tổng Công ty HUD) nắm giữ tỷ lệ: 51% (tương ứng 5.100.000 cổ phần). Các cổ đông khác nắm giữ tỷ lệ: 49% (tương ứng 4.900.000 cổ phần);

+ Cổ đông cá nhân: 241 cổ đông, nắm giữ 3.987.500 cổ phần (chiếm 39,875%);

+ Cổ đông trong nước: 243 cổ đông, nắm giữ 9.987.500 cổ phần (chiếm 99,88%);

+ Cổ đông nước ngoài: 01 cổ đông, nắm giữ 12.500 cổ phần (chiếm 0,125%);

+ Cổ đông lớn chiếm 65,66%: Trong đó Tổng Công ty HUD là 51%, các cổ đông khác là 14,66%.

Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ trên 5% cổ phần tại thời điểm 24/11/2022:

Tt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Cá nhân/ Tổ chức	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL thực góp
1	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH	Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội	Tổ chức	5.100.000	51%
2	Công ty Cổ phần Tasco	Tầng 1 và tầng 20 tòa nhà Tasco, lô HH2-2,đường Phạm Hùng, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.	Tổ chức	900.000	9%
3	Lê Quang Phong	An Binh City, Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Cá nhân	566.000	5,66%
	TỔNG			**6.566.000**	**65,66%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 24/11/2022 của Công ty HUD8)

Danh sách cổ đông là tổ chức tại thời điểm 24/11/2022:

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Quốc gia	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL thực góp
1	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH	Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội	Việt Nam	5.100.000	51%
2	Công ty cổ phần Tasco	Tầng 4 Tòa nhà M5 số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Tp Hà Nội	Việt Nam	900.000	9%
3	America LLC	PO Box F43031, Freeport, Bahamas	St Kitts and Nevis	12.500	0,125%
	TỔNG			**6.012.500**	**60,125%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 24/11/2022 của Công ty HUD8)

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2022 vốn đầu tư của chủ sở hữu Công ty HUD8 không có thay đổi, vốn đầu tư của chủ sở hữu Công ty HUD8 tại ngày 31/12/2022 là: 100.000.000.000 đồng.

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2022 Công ty HUD8 không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.5. Các chứng khoán khác:

Trong năm 2022, Công ty HUD8 không phát sinh giao dịch các chứng khoán khác.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty:

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Việc sử dụng nguyên vật liệu tại các dự án được Công ty quản lý chặt chẽ, tuân thủ định mức tiêu hao theo quy định của Nhà nước. Do đó, công tác quản lý nguồn vật liệu được đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả ngay từ giai đoạn phê duyệt đến giai đoạn quyết toán công trình; nguyên vật liệu đảm bảo đúng thông số kỹ thuật, đảm bảo chất lượng và tính thẩm mỹ của công trình.

6.2. Tiêu thụ năng lượng:

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng là một trong những yêu cầu quan trọng của Công ty trong việc lập và phê duyệt dự án, các chỉ tiêu này luôn được rà soát, đánh giá trong quá trình triển khai nhằm đem lại giải pháp tiết kiệm năng lượng cho chủ đầu tư và người sử dụng.

6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, trong đó có pháp luật về bảo vệ môi trường.

6.4. Chính sách liên quan đến người lao động:

Chính sách tiền lương và điều kiện lao động:

Công ty thực hiện chính sách tiền lương, phúc lợi đối với người lao động trên cơ sở tuân thủ Bộ Luật lao động, các văn bản của cơ quan quản lý Nhà nước về lao động tiền lương, Thỏa ước tập thể lao động và căn cứ theo hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

Điều kiện làm việc của CBCNV Công ty không ngừng được cải thiện. Đối với bộ phận lao động gián tiếp, Công ty đảm bảo văn phòng làm việc khang trang, thân thiện với môi trường, CBCNV được trang bị những công cụ, dụng cụ làm việc cơ bản. Đối với bộ phận lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ, vệ sinh lao động theo yêu cầu của công việc.

Hoạt động đào tạo người lao động:

Xác định nguồn nhân lực là khâu then chốt để phát triển doanh nghiệp, do đó hằng năm Công ty đã xây dựng kế hoạch ngân sách dành cho công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; khuyến khích tạo điều kiện cho CBCNV tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó, chất lượng nguồn nhân lực ngày càng được cải thiện, đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững của đơn vị.

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2022 là một năm khó khăn toàn diện của ngành bất động sản, các doanh nghiệp bất động sản đã phải đối mặt với những khó khăn lớn về nguồn vốn, về lãi suất cho vay và thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án.

Bên cạnh đó, vướng mắc về công tác giải phóng mặt bằng giai đoạn 2 dự án dự án Xuân phương Garden chưa có hướng giải quyết; các dự án mới chỉ đang trong giai đoạn tìm kiếm, phát triển hoặc đang triển khai công tác chuẩn bị đầu tư.

Trước những khó khăn nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo, triển khai toàn diện, đồng bộ quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị phê duyệt. Công ty đã duy trì được hoạt động sản xuất kinh doanh, các mục tiêu, nhiệm vụ cơ bản hoàn thành, vốn góp của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn.

2. Tình hình tài chính:

Bảng các chỉ tiêu hợp nhất thực hiện năm 2022

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Diễn giải	KH năm 2022	Thực hiện năm 2022	
			Giá trị	% so với KH năm
I	Tổng doanh thu	112	124,04	110,7%
1	Lợi nhuận trước thuế	7,5	18,8	250,7%
2	Lợi nhuận sau thuế		13,86	
3	Nộp ngân sách	4	6,65	166%
4	Chi trả cổ tức	6%	6%	100%
II	TỔNG TÀI SẢN/ NGUỒN VỐN		196,3	
A	TÀI SẢN		196,3	
1	Tài sản ngắn hạn		187,37	
	Tiền và các khoản tương đương tiền		6,69	
	Đầu tư tài chính ngắn hạn		157,29	
	Các khoản phải thu ngắn hạn		6,8	
	Hàng tồn kho		16,26	
	Tài sản ngắn hạn khác		0,33	
2	Tài sản dài hạn		8,93	
	Tài sản cố định		0,69	
	Bất động sản đầu tư		5,09	
	Tài sản dở dang dài hạn			
	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		3	
	Tài sản dài hạn khác		0,15	
B	NGUỒN VỐN		196,3	

STT	Diễn giải	KH năm 2022	Thực hiện năm 2022	
			Giá trị	% so với KH năm
1	Nợ ngắn hạn		54,51	
	Phải trả người bán ngắn hạn		0,01	
	Vay và nợ tài chính ngắn hạn			
	Thuế và các khoản phải nộp NN		0,97	
	Doanh thu chưa thực hiện			
	Phải trả ngắn hạn khác		53,53	
2	Nợ dài hạn		12,07	
3	Nguồn vốn chủ sở hữu		129,72	
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		100	
	Quỹ đầu tư phát triển		9,22	
	Lợi nhuận chưa phân phối		20,5	

Công ty dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tỷ lệ chia cổ tức năm 2022 là 6% vốn điều lệ.

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty HUD8)

2.1. Tình hình tài sản:

Theo số liệu báo cáo cho thấy kết cấu tài sản của Công ty năm 2022, tài sản ngắn hạn chiếm phần lớn trong tổng tài sản, tỷ lệ tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản là 95,45% cho thấy Công ty chủ yếu tập trung đẩy mạnh vào hoạt động sản xuất kinh doanh, hạn chế đầu tư vào tài sản cố định và đầu tư tài chính. Công ty HUD8 với hoạt động chính là Chủ đầu tư dự án nên việc lực chọn và đạt được kết cấu tài sản này là phù hợp, giảm được tối đa chi phí cố định qua đó tập trung được nguồn lực để phục vụ hoạt động SXKD chính.

Công ty không có nợ phải thu xấu, tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

2.2. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả tại ngày 31/12/2022 là: 66,58 tỷ đồng, là các khoản nợ chưa đến hạn, không có nợ quá hạn. Hiện tại Công ty chủ động được nguồn vốn đảm bảo thanh toán các khoản nợ, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán như sau:

+ Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty là 3,4 lần, Công ty đảm bảo khả năng thanh toán ngắn hạn.

+ Hệ số nợ phải trả/ tổng tài sản là 0,34 lần; trong khi không có vay và nợ tài chính, Công ty đang sử dụng tốt nguồn vốn.

+ Hệ số nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu là 0,51 lần.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong năm qua, Công ty tiếp tục nghiên cứu, đổi mới phương thức quản trị, điều hành doanh nghiệp theo hướng áp dụng công nghệ thông tin trong quản trị; thực hiện số hóa toàn bộ văn bản, hồ sơ tài liệu để thuận tiện cho việc lưu trữ, tra cứu.

Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện đổi mới hình thức và nội dung các cuộc họp, phương thức báo cáo để tiết giảm thời gian hội họp, tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, nâng cao hiệu lực trong công tác điều hành. Năm 2022, Công ty đã thực hiện tiết giảm chi phí đạt 160% kế hoạch.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2023:

Trên cơ sở các kết quả thực hiện trong năm 2022, Công ty HUD8 xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất trong năm 2023 với mục tiêu và các chỉ tiêu cơ bản như sau:

- Tổng giá trị SXKD: 0 tỷ đồng
- Tổng vốn đầu tư: 18,33 tỷ đồng
- Doanh thu: 8,9 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 2,5 tỷ đồng
- Nộp ngân sách Nhà nước: 0,7 tỷ đồng.
- Mức chia cổ tức năm 2022 dự kiến: 6% vốn điều lệ

Mục tiêu năm 2023:

Phấn đấu hoàn thành các nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra, đảm bảo mức chia cổ tức cho các cổ đông, bảo toàn nguồn vốn chủ sở hữu, tiếp tục công tác phát triển, đầu tư dự án các dự án mới; đảm bảo việc làm và thu nhập của cán bộ công nhân viên được ổn định.

Nhiệm vụ và giải pháp:

- Xây dựng, hoàn thiện hệ thống quản lý, quản trị doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu phát triển. Nâng cao chất lượng công tác kế hoạch phục vụ tốt cho công tác quản trị, điều hành doanh nghiệp;

- Xây dựng và triển khai đồng bộ các nhiệm vụ trọng tâm nhằm hoàn thành tốt các nội dung đã đề ra trong năm 2023;

- Đẩy mạnh công tác phát triển các dự án mới thông qua các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật. Nghiên cứu thị trường để đưa ra các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng;

- Cùng các thành viên Liên danh tập trung nguồn lực để tổ chức thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư đối với dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn (Ký hiệu O8), thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên;

- Thực hiện công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại để có cơ sở triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư và đầu tư xây dựng giai đoạn 2 dự án Xuân phương Garden;

- Tiếp tục nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý, sử dụng vốn, tăng cường quay vòng vốn tại các dự án. Rà soát và có giải pháp tái cơ cấu lĩnh vực đầu tư phù hợp với nguồn lực tài chính của Công ty, qua đó giảm thiểu rủi ro, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn; tiếp tục gia tăng tích lũy nguồn vốn chủ sở hữu. Huy động nguồn lực tài chính từ các Ngân hàng, tổ chức, cá nhân thông qua các hình thức vay vốn, hợp tác đầu tư hoặc liên danh, liên kết.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Không có, do ý kiến kiểm toán là ý kiến chấp thuận toàn phần.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty.

Kế thừa và tiếp tục phát huy những kết quả đạt được của những năm trước đây, trong năm 2022 tập thể Ban lãnh đạo và CBCNV Công ty HUD8 đã khắc phục những khó khăn từ yếu tố khách quan, thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, vốn góp của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn; thu nhập của CBCNV được đảm bảo.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc.

Ban Giám đốc đã tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2023:

Năm 2023, hoạt động của Hội đồng quản trị sẽ tập trung vào các vấn đề sau:

- Chỉ đạo triển khai thực hiện các giải pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động SXKD để thực hiện thành công nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2023;

- Tập trung chỉ đạo công tác tìm kiếm, phát triển các dự án có quy mô phù hợp với năng lực tài chính, năng lực quản trị của Công ty; tăng cường giám sát hoạt động của đơn vị, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo an toàn vốn của cổ đông;

- Chỉ đạo tiếp tục thực hiện các giải pháp nâng cao chất lượng quản trị điều hành cùng với việc nâng cao trình độ và kỹ năng cho đội ngũ quản lý, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, mạnh dạn ứng dụng các công cụ quản lý tiên tiến phù hợp; nâng cao tính minh bạch, công khai trong công tác quản trị doanh nghiệp, tiếp tục hoàn thiện các chính sách lương, tài chính và đầu tư; kiện toàn nhân sự của Hội đồng quản trị cho phù hợp với điều kiện, tình hình mới;

- Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc tiếp tục phối hợp chặt chẽ trong quan hệ công tác theo nguyên tắc:

+ Luôn vì lợi ích chung của Công ty và cổ đông;

+ Tuân thủ nghiêm túc các quy định có liên quan của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị công ty;

+ Tập trung thực hiện các giải pháp quản trị rủi ro hiệu quả;

+ Phối hợp công tác với tinh thần trách nhiệm cao, trung thực, hợp tác và thường xuyên chủ động phối hợp tháo gỡ các vướng mắc khó khăn.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

1.1. Thông tin về thành viên HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT		Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện	
			Ngày bổ nhiệm (NK 2022-2027)	Ngày miễn nhiệm	Số CP sở hữu	Đại diện cho Tổng công ty HUD
1	Ông Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch HĐQT	16/6/2022		60.000	2.500.000
2	Ông Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên HĐQT	15/6/2022		401.000	1.600.000

3	Ông Lê Minh Phúc	Thành viên HĐQT	15/6/2022		500	1.000.000
4	Ông Lê Quang Phong	Thành viên HĐQT	15/6/2022		566.000	0
5	Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT	15/6/2022		0	0

1.2. Hoạt động giám sát của HĐQT

HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ giám sát thường xuyên Ban Giám đốc trong việc tổ chức triển khai thực hiện nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. Kết quả giám sát cho thấy, trong điều hành Ban Giám đốc đã tuân thủ Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty, thực hiện nhiều giải pháp linh hoạt, kịp thời, phù hợp với chủ trương, định hướng của HĐQT và tình hình thực tế để đạt được hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Giám đốc và các cán bộ quản lý đã hoàn thành tốt việc điều hành hoạt động của Công ty theo nội dung nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. Trong bối cảnh có nhiều khó khăn, nhất là trước diễn biến phức tạp bởi dịch bệnh Covid-19 nhưng Công ty đã tiếp tục duy trì được sự ổn định trong các mặt hoạt động. Kết quả năm 2022, ngoài chỉ tiêu vốn đầu tư và giá trị kinh doanh đạt giá trị thấp do yếu tố khách quan, các chỉ tiêu còn lại Công ty đã thực hiện đạt và vượt kế hoạch đặt ra, các mục tiêu cơ bản hoàn thành, việc làm và thu nhập của người lao động tiếp tục được đảm bảo.

1.3. Các nghị quyết/quyết định của HĐQT

Stt	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
I	**Nghị quyết**			
1	06/NQ-HĐQT	13/01/2022	Nghị quyết thông qua giá trị thực hiện chi phí thường xuyên, quỹ lương năm 2021 và kế hoạch chi phí thường xuyên, quỹ lương năm 2022 của Công ty con Thịnh Phát land	100%
2	07/HUD8-HĐQT	17/01/2022	Nghị quyết phê duyệt KHLCNT dự án Khu nhà ở Bình Minh, Lào Cai, gói thầu kiểm toán, quyết toán chi phí xây dựng, chi phí tư vấn và chi phí khác	100%
3	12/NQ- HĐQT	25/01/2022	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương nghiên cứu, xây dựng phương án sáp nhập công ty con vào Công ty HUD8	100%
4	27/NQ-HĐQT	23/2/2021	Nghị quyết triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022	100%
5	31/NQ-HĐQT	28/02/2022	Nghị quyết thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 và phân phối lợi nhuận năm 2021 của Công ty Thịnh Phát Land	100%
6	47/NQ-HĐQT	24/3/2022	Nghị quyết thông qua chủ trương XD phương án tái cơ cấu Công ty giai đoạn 2022-2027	100%
7	51/NQ-HĐQT	29/3/2022	Nghị quyết thông qua nội dung biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án 476/2018/ HUD.CNDA- HUD Sơn Tây	100%
8	62/NQ-HĐQT	05/4/2022	Nghị quyết lùi thời gian họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2022	100%
9	102/NQ-HĐQT	23/05/2022	Nghị quyết về kế hoạch tổ chức, chương trình và nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2022	100%

Stt	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
10	124/NQ-HĐQT	13/6/2022	Nghị quyết thông qua danh sách ứng viên HĐQT, ứng viên thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2022-2027	100%
11	156/NQ-HĐQT	16/6/2022	Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty HUD8 nhiệm kỳ 2022-2027	100%
12	157/NQ-HĐQT	16/6/2022	Nghị quyết về việc bổ nhiệm Giám đốc nhiệm kỳ 2022-2027; triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 và kiện toàn cán bộ quản lý Công ty con	100%
13	159/NQ-HĐQT	16/6/2022	Nghị quyết về việc phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT Công ty	100%
14	175/NQ-HĐQT	04/07/2022	Nghị quyết thông qua chi phí hoạt động và điều kiện cơ sở vật chất cho việc triển khai thực hiện dự án khu dân cư phía tây đường lê duẩn xã An Phú, Tuy Hòa, Phú Yên (ký hiệu O-8)	100%
15	176/NQ-HĐQT	04/07/2022	Nghị quyết về việc trích quỹ phúc lợi để chi cho CBCNV nhân dịp kỷ niệm 15 năm ngày thành lập Công ty (02/8/2007 - 02/8/2022)	100%
16	180/NQ-HĐQT	18/7/2022	Nghị quyết thông qua kết quả SXKD quý II và 6 tháng đầu năm, nhiệm vụ trọng tâm 6 tháng cuối năm 2022 của Công ty	100%
17	188/NQ-HĐQT	1/8/2022	Nghị quyết điều chỉnh quỹ lương kế hoạch, chi phí thường xuyên năm 2022	100%
18	204/NQ-HĐQT	27/10/2022	Nghị quyết thông qua kết quả SXKD quý III, 9 tháng đầu năm, nhiệm vụ kế hoạch 3 tháng cuối năm 2022; thông qua BCTC điều chỉnh theo kết luận của Thanh tra Bộ tài chính	100%
19	216/NQ-HĐQT	07/11/2022	Nghị quyết thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2021	100%
20	217/NQ-HĐQT	07/11/2022	Nghị quyết về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2022	100%
21	234/NQ-HĐQT	07/12/2022	Nghị quyết về việc góp vốn thành lập doanh nghiệp	100%
22	235/NQ-HĐQT	07/12/2022	Nghị quyết về các nội dung liên quan đến việc góp vốn thành lập doanh nghiệp thực hiện dự án khu dân cư phía tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, Tuy Hòa, Phú Yên (ký hiệu 0-8)	100%
II	**Quyết định**			
1	08/QĐ-HĐQT	18/01/2022	Quyết định sửa đổi Bảng hệ số lương năng suất	100%
2	91/QĐ-HĐQT	06/5/2022	Quyết định phê duyệt quyết toán hoàn thành dự án Nhà ở thấp tầng liền kề lô LKV15, LKV16A, LKV16B Khu đô thị HUD Sơn Tây	100%
3	96/QĐ-HĐQT	12/5/2022	Quyết định phê duyệt quyết toán hoàn thành dự án khu nhà ở Bình Minh Lào Cai	100%
4	158/QĐ-HĐQT	16/6/2022	Quyết định về việc bổ nhiệm Giám đốc Công ty nhiệm kỳ 2022-2027	100%

Stt	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
5	160/QĐ-HĐQT	16/6/2022	Quyết đinh về việc thôi cử đại diện phần vốn và thôi nhiệm Thành viên HĐTV Công ty Thịnh Phát Land	100%
6	161/QĐ-HĐQT	16/6/2022	Quyết đinh về việc cử đại diện phần vốn và bổ nhiệm giữ chức Thành viên HĐTV Công ty Thịnh Phát Land	100%
7	186/QĐ-HĐQT	22/07/2022	Quyết định về việc quy hoạch các chức danh lãnh đạo, quản lý Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land, giai đoạn 2021-2026	100%
8	187/QĐ-HĐQT	22/07/2022	Quyết định về việc khen thưởng các cá nhân đạt danh hiệu thi đua năm 2021	100%

2. Ban kiểm soát

2.1. Thông tin về thành viên Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS (NK 2022-2027)	Ngày không còn là thành viên BKS	Số cổ phần sở hữu
1	Bà Phan Thị Minh Hương	Trưởng BKS	22/6/2022		0
2	Ông Dương Anh Tuấn	Kiểm soát viên	15/6/2022		10.000
3	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Kiểm soát viên	15/6/2022		400

2.2. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc và cổ đông

Trong năm 2022, BKS đã tổ chức 04 cuộc họp để triển khai nhiệm vụ được giao. Ban kiểm soát đã triển khai kiểm tra giám sát các mặt hoạt động của Công ty với những nội dung sau:

- Hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc. Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;

- Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các cổ đông;

- Kiểm tra tính trung thực và hợp lý trong việc ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán; kiểm tra các hợp đồng kinh tế của Công ty; kiểm soát chi phí, doanh thu, thẩm định báo cáo tài chính trên cơ sở Báo cáo kiểm toán độc lập trình Đại hội cổ đông thường niên;

- Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của BKS.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Tổng thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát kiêm nhiệm năm 2022 là 164,56 triệu đồng.

Người quản lý chuyên trách của Công ty hưởng lương theo Quy chế trả lương của Công ty với tổng quỹ lương của người quản lý là 2.178 triệu đồng.

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

- Ông Tạ Văn Phương - Kế toán trưởng Công ty đăng ký bán 400.000 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu giao dịch là 0 cổ phiếu do biến động không thuận lợi của thị trường.

- Ông Lê Quang Phong - Thành viên HĐQT, Người được ủy quyền công bố thông tin đăng ký bán 566.000 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu giao dịch là 0 cổ phiếu do biến động không thuận lợi của thị trường.

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: không

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm đã phản ánh hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 tại ngày 31/12/2022, 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, 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.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 được kiểm toán trình bày thành văn bản riêng kèm theo Báo cáo thường niên này (gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Thuyết minh Báo cáo tài chính). Báo cáo tài chính riêng được Công ty HUD8 công bố tại địa chỉ westsite: http://hud8.vn/.

Nơi nhận:
- UBCKNN (để b/c);
- Sở GDCKHN (để b/c);
- Website Cty;
- Lưu: VT, TCHC.

GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0102333784 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Ngọc Hải

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Hà Nội - Tháng 2 năm 2023

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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán kèm theo.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 04/6/2020.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 thay đổi lần thứ 08 ngày 04/6/2020 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Giám đốc

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

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC 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 hợp nhất và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc nhầm lẫn
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

M.S.D.N: 0101023337 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Ngọc Hải
Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

CPA VIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 96/2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8, được lập ngày 27/02/2023, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 7.2 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo Biên bản thanh tra ngày 11/08/2022 của Thanh tra Bộ Tài chính về tình hình thực hiện quy định của pháp luật về tài chính, kế toán, chứng khoán; tình hình quản lý, sử dụng nguồn vốn, tài sản của doanh nghiệp.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

Bùi Thị Thúy	**Lưu Anh Tuấn**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0580-2023-137-1	Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐTV, 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 27 tháng 02 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150))	**100**		**187.373.118.446**	**280.815.873.673**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5.1**	**6.685.281.689**	**36.360.824.147**
1. Tiền	111		2.037.282.537	4.610.626.144
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.647.999.152	31.750.198.003
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**157.291.608.967**	**31.164.794.522**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	157.291.608.967	31.164.794.522
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**6.798.612.251**	**105.478.793.162**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	547.396.000	547.396.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.544.524.111	2.034.858.711
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	-	100.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	4.706.692.140	2.896.538.451
IV. Hàng tồn kho	**140**	**5.7**	**16.265.164.543**	**107.000.199.412**
1. Hàng tồn kho	141		16.265.164.543	107.000.199.412
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**332.450.996**	**811.262.430**
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		118.680.938	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	213.770.058	811.262.430
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230+240+250+260)	**200**		**8.932.993.090**	**10.837.596.937**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**685.621.039**	**1.060.700.703**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	685.621.039	1.060.700.703
Nguyên giá	*222*		*5.678.320.909*	*5.678.320.909*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(4.992.699.870)*	*(4.617.620.206)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**5.9**	**5.094.454.876**	**5.248.832.296**
Nguyên giá	*231*		*6.286.410.170*	*6.286.410.170*
Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(1.191.955.294)*	*(1.037.577.874)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**3.000.000.000**	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.10	3.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**152.917.175**	**4.528.063.938**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	152.917.175	195.185.435
5. Lợi thế thương mại	269		-	4.332.878.503
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**196.306.111.536**	**291.653.470.610**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	**300**		**66.581.566.622**	**168.729.948.353**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**54.513.699.037**	**156.296.387.808**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	9.558.050	31.042.100
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	966.795.782	2.548.454.621
4. Phải trả người lao động	314		4.332.518.294	1.380.887.584
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	46.091.841.133	48.397.143.650
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	-	98.262.068.682
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	1.403.389.036	2.421.727.113
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.709.596.742	3.255.064.058
II. Nợ dài hạn	**330**		**12.067.867.585**	**12.433.560.545**
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	12.067.867.585	12.433.560.545
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 =410 + 430)	**400**		**129.724.544.914**	**122.923.522.257**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**5.17**	**129.724.544.914**	**122.923.522.257**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*100.000.000.000*	*100.000.000.000*
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		9.220.982.498	9.220.982.498
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.503.562.416	13.702.539.759
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*6.641.111.259*	*8.563.358.968*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*13.862.451.157*	*5.139.180.791*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**196.306.111.536**	**291.653.470.610**

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Võ Thị Nhân	Tạ Văn Phương	Nguyễn Ngọc Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**6.1**	**112.356.217.663**	**127.137.679.494**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**6.1**	**112.356.217.663**	**127.137.679.494**
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	89.524.792.607	103.909.728.346
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**22.831.425.056**	**23.227.951.148**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	11.492.586.048	5.027.413.128
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	6.4	-	30.000.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	(27.083.148)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	15.693.102.798	19.431.248.855
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	**30**		**18.630.908.306**	**8.821.198.569**
11. Thu nhập khác	31		193.581.952	312.362.210
12. Chi phí khác	32		31.177.896	612.255.314
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**	**6.7**	**162.404.056**	**(299.893.104)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	**50**		**18.793.312.362**	**8.521.305.465**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	4.930.861.205	3.382.124.674
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	**60**		**13.862.451.157**	**5.139.180.791**
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	*61*		*13.862.451.157*	*5.139.180.791*
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		-	-
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	1.386	392

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Võ Thị Nhân	Tạ Văn Phương	Nguyễn Ngọc Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8 - Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***18.793.312.362***	***8.521.305.465***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		529.457.084	848.123.589
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.658.206.083)	(5.027.413.128)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(5.335.436.637)***	***4.342.015.926***
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		49.737.109.288	(22.926.919.891)
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		90.935.034.869	53.989.809.529
- Tăng giảm các khoản phải trả	11		(83.916.446.950)	51.453.943.523
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(42.268.260)	275.938.485
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(30.000.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(4.095.319.489)	(1.173.888.242)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	390.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.948.036.000)	(1.150.882.285)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**45.334.636.821**	**85.170.017.045**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
3. Chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(295.417.311.254)	(355.300.932.504)
4. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		229.872.846.143	276.555.073.230
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.000.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		482.883.032	147.452.173
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(68.061.582.079)***	***(78.598.407.101)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.948.597.200)	(9.800.625.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(6.948.597.200)***	***(9.800.625.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(29.675.542.458)**	**(3.229.015.056)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**36.360.824.147**	**39.589.839.203**
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)		**5.1**	**6.685.281.689**	**36.360.824.147**

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Võ Thị Nhân	Tạ Văn Phương	Nguyễn Ngọc Hải

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 04/6/2020.

Vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 08 ngày 04/6/2020 của Công ty là 100.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn)*.

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

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

Tổng số lao động của Công ty và Công ty con tại ngày 31/12/2022: 18 người (Tại 01/01/2022: 25 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022 Công ty có Công ty con, Công ty liên kết như sau:

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

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

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

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ 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 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
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 hợp nhất

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền. Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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:

	Thời gian khấu hao (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc, thiết bị	06 - 20
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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 hợp nhất.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận nợ vay và chi phí đi vay

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

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ. Tất cả các chi phí liên quan đến khoản vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năntheo 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.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm(kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa;) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

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

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

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây lắp, kinh doanh bất động sản là chủ yếu và theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Ban Giám đốc Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	796.767.003	783.194.582
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.240.515.534	3.827.431.562
Các khoản tương đương tiền (i)	4.647.999.152	31.750.198.003
Tổng	**6.685.281.689**	**36.360.824.147**

(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 01-03 tháng với lãi suất 4,6% - 6%/năm.

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

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
Tiền gửi ngân hàng (ii)	157.291.608.967	157.291.608.967	31.164.794.522	31.164.794.522
Tổng	**157.291.608.967**	**157.291.608.967**	**31.164.794.522**	**31.164.794.522**

(ii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 09 tháng với lãi suất 6% - 12%/năm.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	547.396.000	547.396.000
Tổng	**547.396.000**	**547.396.000**
Trong đó: Phải thu các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)	***547.396.000***	***547.396.000***

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty CP du lịch và tiếp thị giao thông vận tải Việt Nam - Vietravel-CN Hà Nội	-	292.500.000
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	1.489.524.111	1.489.524.111
Các đối tượng khác	55.000.000	252.834.600
Tổng	**1.544.524.111**	**2.034.858.711**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (*)	-	-	100.000.000.000	-
Tổng	-	-	**100.000.000.000**	-
Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)	-	-	***100.000.000.000***	-

(*) Cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị vay theo Nghị quyết số 224/NQ-HĐQT ngày 30/11/2021 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8; các Hợp đồng vay vốn với thời gian vay 09 tháng, lãi suất 8,5%/năm. Tài sản đảm bảo khoản vay: Tín chấp.

5.6 Phải thu khác ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	30.000.000	-	30.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	1.950.000.000	-	1.950.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	2.684.224.295	-	850.081.715	-
Thuế thu nhập cá nhân	757.225	-	757.225	-
BHXH, BHYT, BHTN	10.701.915	-	3.474.858	-
Phải thu khác	31.008.705	-	62.224.653	-
Tổng	**4.706.692.140**	-	**2.896.538.451**	-
Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)	-	-	***507.671.233***	-

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.265.164.543	-	107.000.199.412	-
- Dự án KĐT HUD-Sơn Tây	-	-	*38.027.761.345*	-
- Dự án Xuân Phương Garden	*16.265.164.543*		*68.972.438.067*	
Tổng	**16.265.164.543**	-	**107.000.199.412**	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2022	**91.818.182**	**5.586.502.727**	**5.678.320.909**
Số dư tại 31/12/2022	**91.818.182**	**5.586.502.727**	**5.678.320.909**
HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2022	**91.818.182**	**4.525.802.024**	**4.617.620.206**
Khấu hao trong năm	-	375.079.664	375.079.664
Số dư tại 31/12/2022	**91.818.182**	**4.900.881.688**	**4.992.699.870**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2022	**-**	**1.060.700.703**	**1.060.700.703**
Tại ngày 31/12/2022	**-**	**685.621.039**	**685.621.039**

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2022: 4.309.531.818 đồng (tại ngày 01/01/2022: 1.257.531.818 đồng).

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**6.286.410.170**	-	-	**6.286.410.170**
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	6.286.410.170	-		6.286.410.170
Giá trị hao mòn lũy kế	**1.037.577.874**	**154.377.420**	-	**1.191.955.294**
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	1.037.577.874	154.377.420	-	1.191.955.294
Giá trị còn lại	**5.248.832.296**	-	-	**5.094.454.876**
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	5.248.832.296	-	-	5.094.454.876

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 365.692.960 đồng và 154.377.420 đồng.

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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.10 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (i)	3.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
Tổng	**3.000.000.000**		-	-		-

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

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

5.11 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng	147.096.774	162.887.097
Chi phí khác	5.820.401	32.298.338
Tổng	**152.917.175**	**195.185.435**

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP An Trường Phát	-	-	21.484.050	21.484.050
Công ty CP Aluwindow	9.558.050	9.558.050	9.558.050	9.558.050
Tổng	**9.558.050**	**9.558.050**	**31.042.100**	**31.042.100**

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

a) Các khoản phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số phải thu 01/01/2022	Số phát sinh trong năm		Số phải thu 31/12/2022
		Phải nộp	Đã nộp	
Thuế TNDN	811.262.430	811.262.430	213.770.058	213.770.058
Tổng	**811.262.430**	**811.262.430**	**213.770.058**	**213.770.058**

b) Các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số phải nộp 01/01/2022	Số phát sinh trong năm		Số phải nộp 31/12/2022
		Phải nộp	Đã nộp	
Thuế GTGT nội địa	1.847.913.695	769.310.631	2.617.224.326	-
Thuế TNDN	694.134.448	4.119.598.775	3.881.549.431	932.183.792
Thuế TNCN	6.406.478	310.611.582	282.406.070	34.611.990
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	219.784	219.784	-
Thuế Môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	11.377.896	11.377.896	-
Tổng	**2.548.454.621**	**5.211.118.668**	**6.792.777.507**	**966.795.782**

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án Bình Minh - Lào Cai	-	1.491.965.400
Dự án HUD Sơn Tây	-	417.920.747
Chi phí còn phải đầu tư vào dự án (i)	45.961.841.133	46.377.257.503
Chi phí khác	130.000.000	110.000.000
Tổng	**46.091.841.133**	**48.397.143.650**

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

5.15 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn	-	**98.262.068.682**
Doanh thu chưa thực hiện (dự án HUD-Sơn Tây)	-	41.685.234.709
Doanh thu chưa thực hiện (dự án Xuân Phương)	-	56.576.833.973
Doanh thu chưa thực hiện (Bình Minh - Lào Cai)	-	-
b) Dài hạn	**12.067.867.585**	**12.433.560.545**
Doanh thu chưa thực hiện (cho thuê ki ốt)	12.067.867.585	12.433.560.545
Tổng	**12.067.867.585**	**110.695.629.227**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.16 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền đặt cọc sửa nhà dự án Vân Canh	-	700.000.000
Phải trả liên quan đến dự án	634.585.100	295.494.293
Các khoản phải trả khác	768.803.936	1.426.232.820
Tổng	**1.403.389.036**	**2.421.727.113**

5.17 Vốn chủ sở hữu

a) Tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	**100.000.000.000**	**9.220.982.498**	**19.771.547.468**	**128.992.529.966**
Lãi trong năm trước	-	-	5.139.180.791	5.139.180.791
Trích lập các quỹ	-	-	(1.161.688.500)	(1.161.688.500)
Chia cổ tức	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Giảm khác			(46.500.000)	(46.500.000)
Số dư tại 31/12/2021	**100.000.000.000**	**9.220.982.498**	**13.702.539.759**	**122.923.522.257**
Số dư tại 01/01/2022	**100.000.000.000**	**9.220.982.498**	**13.702.539.759**	**122.923.522.257**
Tăng vốn				-
Lãi trong năm nay	-	-	13.862.451.157	13.862.451.157
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(1.214.928.500)	(1.214.928.500)
Chia cổ tức (i)	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
Tăng, giảm khác (ii)	-	-	153.500.000	153.500.000
Số dư tại 31/12/2022	**100.000.000.000**	**9.220.982.498**	**20.503.562.416**	**129.724.544.914**

(i) Chia cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết số 129/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/06/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Chi tiết như sau:

- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 947.928.500 đồng;
- Thưởng người quản lý công ty: 267.000.000 đồng;
- Chia cổ tức bằng tiền 6% vốn Điều lệ: 6.000.000.000 đồng;

(ii) Tăng, giảm khác

- Giảm khác: Chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2021 từ lợi nhuận sau thuế: 46.500.000 VND.
- Tăng khác: do điều chỉnh lại chi phí lãi vay 200.000.000 đồng được vốn hóa hạch toán vào chi phí từ các năm trước.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	51.000.000.000	51.000.000.000
Các cổ đông khác	49.000.000.000	49.000.000.000
Tổng	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	**100.000.000.000**	**100.000.000.000**
- Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**6.000.000.000**	**10.000.000.000**

d) Cổ phiếu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*10.000.000*	*10.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*10.000.000*	*10.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	111.990.524.703	126.769.370.869
Doanh thu cho thuê ki - ốt	365.692.960	368.308.625
Tổng	**112.356.217.663**	**127.137.679.494**

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	89.370.415.187	103.798.402.945
Giá vốn cho thuê ki - ốt	154.377.420	111.325.401
Tổng	**89.524.792.607**	**103.909.728.346**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.492.586.048	5.027.413.128
Tổng	**11.492.586.048**	**5.027.413.128**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí tài chính khác	-	30.000.000
Tổng	**-**	**30.000.000**

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bằng tiền khác	-	(27.083.148)
Tổng	**-**	**(27.083.148)**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	85.311.101	364.912.657
Chi phí nhân viên	7.264.028.594	5.141.564.609
Chi phí khấu hao TSCĐ	377.079.664	736.798.188
Thuế, phí, lệ phí	4.088.156	35.769.357
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.117.177.191	1.577.339.215
Chi phí bằng tiền khác	1.512.539.589	907.743.332
Lợi thế thương mại	4.332.878.503	10.667.121.497
Tổng	**15.693.102.798**	**19.431.248.855**

6.7 Lợi nhuận khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác	**193.581.952**	**312.362.210**
Thanh lý vật tư	193.581.952	-
Thu nhập khác	-	312.362.210
Chi phí khác	**31.177.896**	**612.255.314**
Chi phí khác	31.177.896	612.255.314
Lợi nhuận khác	**162.404.056**	**(299.893.104)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.930.861.205	3.382.124.674
Điều chỉnh thuế TNDN theo QĐ của cơ quan thuế	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**4.930.861.205**	**3.382.124.674**

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	**13.862.451.157**	**5.139.180.791**
- Các khoản điều chỉnh giảm (ii)	-	*(1.214.928.500)*
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (i)	**13.862.451.157**	**3.924.252.291**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	**1.386**	**392**

(i): Lợi nhuận kế toán của năm 2022, do chưa được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt thông qua việc trích lập các quỹ, do đó Công ty chưa ước tính được số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng người điều hành. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Người quản lý công ty, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(ii): Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng người điều hành theo Nghị quyết số 129/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/06/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

Năm 2021, Công ty điều chỉnh lại kết quả hoạt động kinh doanh theo kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính và xác định số trích quỹ khen thưởng phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo phê duyệt của Nghị quyết số 129/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/06/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022. Do đó chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2021 sẽ thay đổi như sau:

Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đã trình bày Năm 2021 VND	Trình bày lại Năm 2021 VND	Tăng/Giảm VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	**5.180.285.905**	**5.139.180.791**	**(41.105.114)**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	-	*(1.214.928.500)*	*(1.214.928.500)*
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**5.180.285.905**	**3.924.252.291**	**(1.256.033.614)**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	10.000.000	10.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	**518**	**392**	**(126)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	85.311.101	364.912.657
Chi phí nhân công	7.264.028.594	5.141.564.609
Chi phí khấu hao TSCĐ	377.079.664	736.798.188
Thuế, phí, lệ phí	4.088.156	35.769.357
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.117.177.191	1.577.339.215
Chi phí bằng tiền khác	1.512.539.589	907.743.332
Tổng	**11.360.224.295**	**8.764.127.358**

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty gồm:

Các bên liên quan	Mối quan hệ liên quan với Công ty
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên	Công ty liên kết
Các thành viên chủ chốt của Công ty: Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc, Người quản lý khác và các thành viên gia đình có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

a) Giao dịch với nhân sự chủ chốt

Chi tiết thù lao, lương và thu nhập khác năm 2022 của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc, Người quản lý Công ty đã tham gia quản lý, điều hành trong năm như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch HĐQT	406.692.134	395.071.706
Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên HĐQT, Giám đốc	406.038.623	399.558.298
Lê Minh Phúc	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	358.171.789	355.042.346
Phùng Thị Phương Anh	Thành viên HĐQT	-	11.100.000
Lê Quang Phong	Thành viên HĐQT; Người được ủy quyền công bố thông tin	286.180.107	263.780.606
Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT	206.011.857	144.963.650
Tạ Văn Phương	Kế toán trưởng	299.453.145	293.760.440
Phan Thị Minh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	186.229.855	257.350.623
Bùi Hoàng Giang	Thành viên Ban kiểm soát	-	3.700.000
Dương Anh Tuấn	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Ban kiểm soát	185.272.094	115.075.871
Tổng		**2.346.049.604**	**2.251.403.540**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

b) Giao dịch với cá bên liên quan

Giao dịch khác với các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Cho Công ty mẹ vay vốn	-	100.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Thu hồi khoản cho Công ty mẹ vay	100.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả Công ty mẹ	3.060.000.000	5.100.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Thu hộ phí dịch vụ QL khu đô thị	-	1.100.484.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi phải thu Công ty mẹ vay vốn	-	507.671.233

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
1. Phải thu về giao dịch bán hàng			**547.396.000**	**547.396.000**
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Ủy quyền quản lý giám sát thi công	547.396.000	547.396.000
2. Phải thu về cho vay			-	**100.000.000.000**
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Vay vốn	-	100.000.000.000
3. Phải thu khác			-	**507.671.233**
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi phải thu Công ty mẹ vay vốn	-	507.671.233
4. Phải trả khác			-	**768.165.000**
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phí dịch vụ quản lý khu đô thị	-	768.165.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được điều chỉnh hồi tố theo Biên bản thanh tra ngày 11/08/2022 của Thanh tra Bộ Tài chính. Chi tiết số liệu được điều chỉnh và thay đổi như sau:

Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất	MS	Đã trình bày 31/12/2021 VND	Trình bày lại 01/01/2022 VND	Tăng/Giảm VND
Nguồn vốn				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.507.349.507	2.548.454.621	41.105.114
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	13.743.644.873	13.702.539.759	(41.105.114)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*	*8.563.358.968*	*8.563.358.968*	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*421b*	*5.180.285.905*	*5.139.180.791*	*(41.105.114)*

Chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	MS	Đã trình bày Năm 2021 VND	Trình bày lại Năm 2021 VND	Tăng/Giảm VND
Chi phí khác	32	571.150.200	612.255.314	41.105.114
Lợi nhuận khác	**40**	**(258.787.990)**	**(299.893.104)**	**(41.105.114)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**	**8.562.410.579**	**8.521.305.465**	**(41.105.114)**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**	**5.180.285.905**	**5.139.180.791**	**(41.105.114)**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	518	392	(126)

Chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	MS	Đã trình bày Năm 2021 VND	Trình bày lại Năm 2021 VND	Tăng/Giảm VND
Lợi nhuận trước thuế	01	8.562.410.579	8.521.305.465	(41.105.114)
Tăng giảm các khoản phải trả	11	51.412.838.409	51.453.943.523	41.105.114

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Giám đốc
Võ Thị Nhân	Tạ Văn Phương	Nguyễn Ngọc Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8 - Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI