

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | Trang |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 2 - 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 - 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng Cân đối kế toán | 6 - 7 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh | 8 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ | 9 |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính | 10 - 28 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12/8/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/10/2004 và đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và lần thứ 16 (mười sáu) ngày 22/11/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 (mười sáu) ngày 22/11/2021 là 89.623.530.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi chín tỷ, sáu trăm hai mươi ba triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty đang được đăng ký giao dịch trên hệ thống sàn UpCOM với mã giao dịch HD2.

Trụ sở chính của Công ty: Số 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Hội đồng Quản trị

| | |
|------------------------|------------|
| Ông Trần Hồng Sơn | Chủ tịch |
| Ông Tổng Trường Hải | Thành viên |
| Ông Bùi Ngô Việt Cường | Thành viên |
| Ông Bùi Văn Thành | Thành viên |
| Ông Nguyễn Minh Chiến | Thành viên |

Ban Kiểm soát

| | |
|----------------------|----------------------|
| Bà Vũ Thị Thu Huệ | Trưởng Ban Kiểm soát |
| Ông Nguyễn Văn Quang | Thành viên |
| Bà Phạm Thị Thu Mai | Thành viên |

Ban Giám đốc

| | |
|------------------------|--------------|
| Ông Tổng Trường Hải | Giám đốc |
| Ông Bùi Ngô Việt Cường | Phó Giám đốc |

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Số 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Tổng Trưởng Hải
Giám đốc

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2024

Số: 103/2024/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

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 HUD2

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, được lập ngày 06 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 28, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.5 trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính: Do dự án khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là dự án đầu tư chính của Công ty, do Công ty đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục nghiệm thu, hoàn thiện thủ tục kinh doanh, dự kiến Quý I/2024 sẽ bắt đầu bán hàng, thu tiền nên Ban Giám đốc đã quyết định tiếp tục phân bổ một phần quỹ lương bộ phận trực tiếp quản lý, chi phí lãi vay và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác vào chi phí đầu tư dự án năm 2023. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như trên là phù hợp với đặc thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.

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



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Vũ Xuân Hùng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

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

| TÀI SẢN | MS | TM | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|------------|------------|------------------------|------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150) | 100 | | 375.298.203.360 | 343.539.774.851 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 6.211.723.748 | 39.165.459.764 |
| 1. Tiền | 111 | | 4.211.723.748 | 13.165.459.764 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 2.000.000.000 | 26.000.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 114.264.019.907 | 131.928.750.321 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.2 | 84.966.986.723 | 98.171.675.450 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.3 | 17.918.651.575 | 28.236.367.991 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.4 | 11.378.381.609 | 5.520.706.880 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 5.5 | 246.118.746.009 | 165.288.507.412 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 246.118.746.009 | 165.288.507.412 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 8.703.713.696 | 7.157.057.354 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | - | - |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 8.632.719.988 | 7.097.386.485 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.10 | 70.993.708 | 59.670.869 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+260) | 200 | | 3.968.988.653 | 4.712.486.766 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 3.948.199.682 | 4.644.698.958 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.7 | 3.948.199.682 | 4.644.698.958 |
| - Nguyên giá | 222 | | 14.859.561.701 | 14.859.561.701 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (10.911.362.019) | (10.214.862.743) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 20.788.971 | 67.787.808 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.6 | 20.788.971 | 67.787.808 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | 270 | | 379.267.192.013 | 348.252.261.617 |

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

| NGUỒN VỐN | MS | TM | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330) | 300 | | 276.140.974.498 | 242.465.983.232 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 158.280.183.926 | 140.081.237.682 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.8 | 5.146.302.841 | 24.311.976.743 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.9 | 7.662.250.200 | 27.033.983.200 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.10 | 480.659.887 | 413.117.211 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1.215.164.383 | 1.122.771.383 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.11 | 23.100.816.146 | 19.082.074.986 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.12 | 4.550.078.268 | 5.982.472.196 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.14 | 116.124.524.738 | 61.798.698.000 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | 5.13 | - | 335.756.500 |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | | 387.463 | 387.463 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 117.860.790.572 | 102.384.745.550 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.14 | 117.860.790.572 | 102.384.745.550 |
| D- VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 103.126.217.515 | 105.786.278.385 |
| (400 = 410+430) | | | | |
| I- Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.15 | 103.126.217.515 | 105.786.278.385 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 89.623.530.000 | 89.623.530.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 89.623.530.000 | 89.623.530.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 4.939.124.000 | 4.939.124.000 |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 7.027.931.898 | 7.027.931.898 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 1.535.631.617 | 4.195.692.487 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 1.506.986.587 | 4.058.043.101 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 28.645.030 | 137.649.386 |
| II- Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 379.267.192.013 | 348.252.261.617 |
| (440 = 300+400) | | | | |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Lệ Hằng

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2024

Giám đốc



Tổng Trưởng Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|-----------|-----|----------------------|----------------------|
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 40.896.771.368 | 47.142.017.313 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 40.896.771.368 | 47.142.017.313 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 39.741.257.667 | 44.504.775.203 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 1.155.513.701 | 2.637.242.110 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 666.204.383 | 1.462.517.287 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | - | 203.510.080 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | - | 203.510.080 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | 1.814.544.659 | 3.543.640.474 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 7.173.425 | 352.608.843 |
| <i>{30 = 20+(21-22)-(25+26)}</i> | | | | |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 60.000.444 | 60.600 |
| 12. Chi phí khác | 32 | | 340.655 | 11.448 |
| 13 Lợi nhuận khác (40 = 31-32) | 40 | | 59.659.789 | 49.152 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45) | 50 | | 66.833.214 | 352.657.995 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.6 | 38.188.184 | 84.046.944 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) | 60 | | 28.645.030 | 268.611.051 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.7 | 3 | 15 |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Lệ Hằng

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc




Tổng Trưởng Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|----|-----|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 66.833.214 | 352.657.995 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư | 02 | | 696.499.276 | 696.499.276 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (335.756.500) | (164.243.500) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (666.204.383) | (1.229.660.317) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | - | 203.510.080 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | (238.628.393) | (141.236.466) |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 16.090.057.134 | (11.406.334.535) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (80.830.238.597) | (144.061.254.493) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (35.651.041.155) | 5.225.815.159 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | 46.998.837 | 109.596.393 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | - | (203.510.080) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (49.511.023) | (13.078.939) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (100.632.363.197) | (150.490.002.961) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 5.405.271.424 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | - | (20.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 20.000.000.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 694.221.321 | 1.434.500.849 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 694.221.321 | 6.839.772.273 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 3. Tiền thu từ cho vay | 33 | | 118.907.569.760 | 153.876.303.321 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (49.105.698.000) | (6.907.718.000) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (2.817.465.900) | (2.195.776.500) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 66.984.405.860 | 144.772.808.821 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40) | 50 | | (32.953.736.016) | 1.122.578.133 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 39.165.459.764 | 38.042.881.631 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61) | 70 | 5.1 | 6.211.723.748 | 39.165.459.764 |

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Lệ Hằng

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2024

Giám đốc



Tổng Trưởng Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 được chuyển đổi từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12/8/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/10/2004 và đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và lần thứ 16 (mười sáu) ngày 22/11/2021.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 (mười sáu) ngày 22/11/2021 là 89.623.530.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi chín tỷ, sáu trăm hai mươi ba triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty đang được đăng ký giao dịch trên hệ thống sàn UpCOM với mã giao dịch HD2.

Trụ sở chính của Công ty: Số 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lao động tại ngày 31/12/2023 là 55 người (tại ngày 31/12/2022 là 54 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư các dự án theo hình thức chìa khóa trao tay; Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng (đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng các loại nhà: Xây dựng tất cả các loại nhà ở; tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại.
- Vệ sinh chung nhà cửa; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: quản lý vận hành nhà chung cư; khai thác cung cấp dịch vụ đô thị.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới, dự án nhà ở xã hội và hoạt động xây lắp.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty từ thời điểm xin Giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xác định tiền sử dụng đất, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Công ty phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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 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 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 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.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Khi tài sản cố định 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.

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

| | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 30 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 03 - 05 |

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm 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. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn, chi phí chờ phân bổ khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty với Tổng Công ty và các đơn vị thành viên của Tổng 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 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:

- Trích trước Chi phí các dự án theo dự toán của các công trình xây lắp và dự án kinh doanh bất động sản.

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay 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 chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

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

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán sau khi có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

Nguyên tắc kế toán ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cho thuê kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu xây lắp.

Đối với 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 năm theo kết quả phân 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.

Đối với Doanh thu bán bất động sản:

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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.

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

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

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế. Đối với lợi nhuận liên quan đến kinh doanh bất động sản là Nhà ở xã hội Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế của hoạt động này.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây dựng và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 866.275.469 | 458.349.108 |
| Tiền gửi ngân hàng | 3.345.448.279 | 12.707.110.656 |
| Các khoản tương đương tiền | 2.000.000.000 | 26.000.000.000 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng | 2.000.000.000 | 26.000.000.000 |
| Tổng | 6.211.723.748 | 39.165.459.764 |

5.2 Phải thu khách hàng

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 84.966.986.723 | 98.171.675.450 |
| UBND Huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang (*) | 82.273.194.233 | 98.075.256.700 |
| Phải thu các đối tượng khác | 2.693.792.490 | 96.418.750 |
| Tổng | 84.966.986.723 | 98.171.675.450 |

(*): Là khoản phải thu đối với khối lượng đã được chủ đầu tư nghiệm thu của Dự án nâng cấp, cải tạo đường tỉnh 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý trật tự giao thông, xây dựng môi trường huyện Lạng Giang (*) | 1.335.927.506 | 3.811.654.361 |
| Công ty CP Bách Long | 7.724.019.074 | 14.500.000.000 |
| Cty TNHH TMDV và XD Dũng Bích | 3.817.394.600 | 3.765.062.300 |
| Các đối tượng khác | 5.041.310.395 | 6.159.651.330 |
| Tổng | 17.918.651.575 | 28.236.367.991 |

(*) Là khoản trả tiền trước liên quan đến chi phí giải phóng mặt bằng của dự án nâng cấp, cải tạo đường tỉnh 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng- chuyển giao (BT) và dự án Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào. Công ty chưa quyết toán với Trung tâm phát triển quỹ đất của huyện Lạng Giang.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.4 Phải thu khác*Đơn vị tính: VND*

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 11.378.381.609 | - | 5.520.706.880 | - |
| Tạm ứng | 11.224.632.289 | - | 5.190.831.199 | - |
| Phải thu khác | 153.749.320 | - | 329.875.681 | - |
| <i>Phải thu lãi tiền gửi</i> | <i>16.093.151</i> | - | <i>44.109.589</i> | - |
| <i>Phải thu TNCN</i> | <i>106.204.169</i> | - | <i>115.714.092</i> | - |
| <i>Các khoản phải thu khác</i> | <i>31.452.000</i> | - | <i>170.052.000</i> | - |
| Tổng | 11.378.381.609 | - | 5.520.706.880 | - |

5.5 Hàng tồn kho*Đơn vị tính: VND*

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 246.118.746.009 | - | 165.288.507.412 | - |
| Tổng | 246.118.746.009 | - | 165.288.507.412 | - |
| Chi tiết công trình dở dang | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (*) | 226.232.837.241 | - | 142.618.753.746 | - |
| Dự án nâng cấp, cải tạo ĐT.292 - huyện Lạng Giang, Bắc Giang | 15.343.302.555 | - | 17.559.040.035 | - |
| Dự án 777 đường Giải Phóng | 3.805.880.731 | - | 3.402.344.479 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác | 736.725.482 | - | 1.708.369.152 | - |
| Tổng | 246.118.746.009 | - | 165.288.507.412 | - |

(*) Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang do Công ty làm Chủ đầu tư là dự án chuyển giao của dự án Dự án nâng cấp, cải tạo đường ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT). Dự án đang trong giai đoạn triển khai giải phóng mặt bằng và xây dựng ban đầu. Thời gian thực hiện dự án: Thời gian xây dựng là 2 năm (Quý III năm 2021 đến hết Quý III năm 2023). Do Công ty đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục nghiệm thu, hoàn thiện thủ tục kinh doanh, dự kiến Quý I/2024 sẽ bắt đầu bán hàng, thu tiền nên Ban Giám đốc đã quyết định tiếp tục phân bổ một phần quỹ lương bộ phận trực tiếp quản lý, điều hành Công ty, chi phí lãi vay và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác vào chi phí đầu tư dự án năm 2023 với số tiền là 12.073.413.670 đồng, chi phí lũy kế đến ngày 31/12/2023 là 33.260.332.759 đồng. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như trên là phù hợp với đặc thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.6 Chi phí trả trước

| | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Dài hạn | 20.788.971 | 67.787.808 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 20.788.971 | 60.196.434 |
| Chi phí sửa chữa, cải tạo | - | 7.591.374 |
| Tổng | 20.788.971 | 67.787.808 |

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tổng |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số dư tại 01/01/2023 | 9.249.590.155 | 5.306.554.273 | 303.417.273 | 14.859.561.701 |
| Tăng trong năm | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | - | - | - |
| Số dư tại 31/12/2023 | 9.249.590.155 | 5.306.554.273 | 303.417.273 | 14.859.561.701 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số dư tại 01/01/2023 | 5.824.590.155 | 4.157.749.253 | 232.523.335 | 10.214.862.743 |
| Tăng trong năm | 300.000.000 | 375.090.184 | 21.409.092 | 696.499.276 |
| Khấu hao trong năm | 300.000.000 | 375.090.184 | 21.409.092 | 696.499.276 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - |
| Số dư tại 31/12/2023 | 6.124.590.155 | 4.532.839.437 | 253.932.427 | 10.911.362.019 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại 01/01/2023 | 3.425.000.000 | 1.148.805.020 | 70.893.938 | 4.644.698.958 |
| Tại 31/12/2023 | 3.125.000.000 | 773.714.836 | 49.484.846 | 3.948.199.682 |

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 1.996.932.610 đồng (Tại ngày 01/01/2023 là 1.996.932.610 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.8 Phải trả người bán ngắn hạn*Đơn vị tính: VND*

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn | 5.146.302.841 | 5.146.302.841 | 24.311.976.743 | 24.311.976.743 |
| Công ty Cổ phần Bách Long | - | - | 2.357.350.746 | 2.357.350.746 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Sơn | - | - | 148.174.400 | 148.174.400 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp Phú | 2.717.126.900 | 2.717.126.900 | 7.170.385.900 | 7.170.385.900 |
| Công ty TNHH Cao Cường Bắc Giang | 78.820.000 | 78.820.000 | 2.586.600.499 | 2.586.600.499 |
| Các đối tượng khác | 2.350.355.941 | 2.350.355.941 | 12.049.465.198 | 12.049.465.198 |
| Tổng | 5.146.302.841 | 5.146.302.841 | 24.311.976.743 | 24.311.976.743 |

5.9 Người mua ứng tiền trước

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| BQL DA Đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang (Công trình XD tuyến đường từ TT y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà) (*) | 7.518.109.000 | 26.889.842.000 |
| Các khách hàng khác | 144.141.200 | 144.141.200 |
| Tổng | 7.662.250.200 | 27.033.983.200 |

(*): Khoản người mua ứng tiền trước của Chủ đầu tư lên quan đến gói thầu thuộc dự án: Tuyến đường từ Trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà.

5.10 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

| | Số phải nộp trong năm | | Số đã nộp trong năm | |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| | 01/01/2023 | 31/12/2023 | 01/01/2023 | 31/12/2023 |
| Phải nộp | 413.117.211 | 1.224.293.359 | 1.156.750.683 | 480.659.887 |
| Thuế giá trị gia tăng | 206.005.878 | 265.439.229 | 206.005.878 | 265.439.229 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 207.111.333 | 712.207.206 | 704.097.881 | 215.220.658 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 242.646.924 | 242.646.924 | - |
| Thuế môn bài | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - |
| Phải thu | 59.670.869 | 38.188.184 | 49.511.023 | 70.993.708 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 59.670.869 | 38.188.184 | 49.511.023 | 70.993.708 |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.11 Chi phí phải trả

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | | |
| Trích trước chi phí Dự án B1, B2, DV-CT2 Linh Đàm | 684.603.636 | 284.603.636 |
| Trích trước chi phí các Dự án khác | 5.049.950.777 | 5.607.010.427 |
| Trích trước chi phí thi công tuyến đường từ TTYT huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà | 17.366.261.733 | 13.190.460.923 |
| Tổng | 23.100.816.146 | 19.082.074.986 |

5.12 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 4.550.078.268 | 5.982.472.196 |
| Kinh phí công đoàn | - | 22.413.000 |
| Phải trả, phải nộp khác | 4.550.078.268 | 5.960.059.196 |
| <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị</i> | <i>2.414.207.930</i> | <i>2.542.967.930</i> |
| <i>Phí bảo trì mua Chung cư DA - NOXHTB</i> | <i>-</i> | <i>106.010.000</i> |
| <i>Lãi vay phải trả</i> | <i>2.088.370.338</i> | <i>3.073.776.768</i> |
| <i>Các khoản phải khác trả</i> | <i>47.500.000</i> | <i>237.304.498</i> |
| Tổng | 4.550.078.268 | 5.982.472.196 |
| <i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh 7.1)</i> | <i>2.540.782.073</i> | <i>2.825.396.617</i> |

5.13 Dự phòng phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | - | 335.756.500 |
| Dự phòng bảo hành Công trình Nhà ở cao tầng B (B1, B2,DV) - CT2 (Twin Tower) | - | 335.756.500 |
| Tổng | - | 335.756.500 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.14 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2023 | | Trong năm (VND) | | 01/01/2023 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | 116.124.524.738 | 116.124.524.738 | 95.431.524.738 | 41.105.698.000 | 61.798.698.000 | 61.798.698.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1) | 5.692.197.000 | 5.692.197.000 | 5.692.197.000 | 4.687.823.000 | 4.687.823.000 | 4.687.823.000 |
| Vay ngắn hạn các đối tượng khác (2) | 110.432.327.738 | 110.432.327.738 | 89.739.327.738 | 36.417.875.000 | 57.110.875.000 | 57.110.875.000 |
| Vay dài hạn | 117.860.790.572 | 117.860.790.572 | 23.476.045.022 | 8.000.000.000 | 102.384.745.550 | 102.384.745.550 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3) | 117.860.790.572 | 117.860.790.572 | 23.476.045.022 | 8.000.000.000 | 102.384.745.550 | 102.384.745.550 |
| Tổng | 233.985.315.310 | 233.985.315.310 | 118.907.569.760 | 49.105.698.000 | 164.183.443.550 | 164.183.443.550 |
| <i>Trong đó, vay và nợ thuê tài chính các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i> | <i>6.639.317.290</i> | <i>6.639.317.290</i> | | | <i>3.925.637.500</i> | <i>3.925.637.500</i> |

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/135009/HĐTD ngày 03/12/2021 ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Hạn mức cấp tín dụng 120 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa không quá 30 tỷ đồng; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135009/HĐTD ngày 28/4/2023, Hạn mức cấp tín dụng 50 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa không quá 10 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Biện pháp bảo đảm theo các Hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng đảm bảo bao gồm Hợp đồng này; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

(2) Vay cá nhân có thời hạn vay từ 12 tháng trở xuống. Mức huy động 102 tỷ đồng; mục đích vay: Chi đền bù GPMB công trình Đt292, bổ sung vốn đầu tư dự án Thôn Mầu, trả lãi vay ngân hàng. Lãi suất trung bình 12,12%/năm.

(3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2021/135009/HĐTD ngày 09/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2. Hạn mức cấp tín dụng 180 tỷ đồng; Mục đích vay: Thực hiện tại dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT292 trên địa bàn huyện Lạng Giang theo hình thức hợp đồng BT và dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; Thời hạn vay: 30 tháng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn tối đa không quá 15 tháng. Biện pháp bảo đảm: Các quyền phát sinh từ dự án, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai khi dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.15. Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng |
|--|------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Số dư tại 01/01/2022 | 89.623.530.000 | 4.939.124.000 | 7.027.931.898 | 8.656.583.601 | 110.247.169.499 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 268.611.051 | 268.611.051 |
| Phân chia lợi nhuận dự án cho Tổng Công ty (ii) | - | - | - | (130.961.665) | (130.961.665) |
| Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát | - | - | - | (117.364.000) | (117.364.000) |
| Chia trả cổ tức (i) | - | - | - | (4.481.176.500) | (4.481.176.500) |
| Số dư tại 31/12/2022 | 89.623.530.000 | 4.939.124.000 | 7.027.931.898 | 4.195.692.487 | 105.786.278.385 |
| Số dư tại 01/01/2023 | 89.623.530.000 | 4.939.124.000 | 7.027.931.898 | 4.195.692.487 | 105.786.278.385 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 28.645.030 | 28.645.030 |
| Chia trả cổ tức (i) | - | - | - | (2.688.705.900) | (2.688.705.900) |
| Số dư tại 31/12/2023 | 89.623.530.000 | 4.939.124.000 | 7.027.931.898 | 1.535.631.617 | 103.126.217.515 |

(i): Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà HUD2, năm 2022 phân phối lợi nhuận như sau:

+ Chi trả cổ tức bằng tiền (3%/cổ phần) với số tiền 2.688.705.900 VND;

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

| | Tỷ lệ | 31/12/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà đô thị (HUD) | 51% | 45.708.000.000 | 45.708.000.000 |
| Vốn góp của đối tượng khác | 49% | 43.915.530.000 | 43.915.530.000 |
| Tổng | 100% | 89.623.530.000 | 89.623.530.000 |

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

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp tại đầu năm | 89.623.530.000 | 89.623.530.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp tại cuối năm | 89.623.530.000 | 89.623.530.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 2.688.705.900 | 4.481.176.500 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|------------|------------|
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 8.962.353 | 8.962.353 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 8.962.353 | 8.962.353 |
| Cổ phiếu phổ thông | 8.962.353 | 8.962.353 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 8.962.353 | 8.962.353 |
| Cổ phiếu phổ thông | 8.962.353 | 8.962.353 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

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

6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | - | 5.405.271.424 |
| Doanh thu hoạt động xây lắp | 40.896.771.368 | 41.736.745.889 |
| Tổng | 40.896.771.368 | 47.142.017.313 |

6.2 Giá vốn hàng bán

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | - | 5.006.889.483 |
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 39.741.257.667 | 39.497.885.720 |
| Tổng | 39.741.257.667 | 44.504.775.203 |

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--------------|--------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi | 666.204.383 | 1.462.517.287 |
| Tổng | 666.204.383 | 1.462.517.287 |

6.4 Chi phí tài chính

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--------------|----------|--------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | - | 203.510.080 |
| Tổng | - | 203.510.080 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 1.814.544.659 | 3.543.640.474 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 146.448.000 | 447.722.000 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 34.953.827 | 66.744.111 |
| Chi phí khấu hao | 675.090.184 | 675.090.184 |
| Thuế, phí, lệ phí | 24.598.593 | 10.113.400 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 834.231.350 | 1.852.825.226 |
| Chi phí khác bằng tiền | 99.222.705 | 491.145.553 |
| Tổng | 1.814.544.659 | 3.543.640.474 |

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|--------------------|--------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 66.833.214 | 352.657.995 |
| Điều chỉnh tăng | 124.107.704 | 67.576.728 |
| <i>Các khoản chi phí không đư trừ</i> | <i>124.107.704</i> | <i>67.576.728</i> |
| Điều chỉnh giảm | - | - |
| Thu nhập chịu thuế | 190.940.918 | 420.234.723 |
| Trong đó | | |
| Hoạt động kinh doanh bất động sản | | |
| - Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS | - | 176.399.609 |
| - Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| - Thuế TNDN phải nộp | - | 35.279.921 |
| Hoạt động kinh doanh thông thường | | |
| - Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh thông thường | 190.940.918 | 243.835.114 |
| - Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| - Thuế TNDN phải nộp | 38.188.184 | 48.767.023 |
| Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành | 38.188.184 | 84.046.944 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|-------------------|--------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty | 28.645.030 | 268.611.051 |
| Số trích Chi trả thù lao HĐQT và BKS | - | - |
| Lợi nhuận chia hợp tác kinh doanh | - | (130.961.665) |
| Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 28.645.030 | 137.649.386 |
| Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu) | 8.962.353 | 8.962.353 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i) | 3 | 15 |

(i): Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao HĐQT và BKS. Nếu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao HĐQT và BKS cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 33.570.221.476 | 61.499.053.430 |
| Chi phí nhân công | 2.095.249.959 | 4.936.555.571 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 696.499.276 | 696.499.276 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.458.984.270 | 11.851.239.052 |
| Chi phí khác bằng tiền | 1.027.631.654 | 2.664.052.608 |
| Tổng | 41.848.586.635 | 81.647.399.937 |

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

| Bên liên quan | Mối liên hệ |
|--|--------------------|
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) | Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC | Cùng Công ty mẹ |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị (HUDS) | Cùng Công ty mẹ |
| Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân thân cận có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt | Ảnh hưởng đáng kể |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Tính chất giao dịch</u> | <u>Năm 2023</u> <u>VND</u> | <u>Năm 2022</u> <u>VND</u> |
|--|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát | Lương và Thù lao | 2.341.353.368 | 3.292.532.580 |
| Tổng | | 2.341.353.368 | 3.292.532.580 |

Lương và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

| <u>Họ và tên</u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Năm 2023</u> <u>VND</u> | <u>Năm 2022</u> <u>VND</u> |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Hội đồng Quản trị | | 1.424.668.368 | 2.129.378.080 |
| Ông Trần Hồng Sơn | Chủ tịch HĐQT | 391.678.408 | 606.289.230 |
| Ông Bùi Văn Thành | Thành viên HĐQT | 18.000.000 | 56.000.000 |
| Ông Tống Trường Hải | Thành viên HĐQT, Giám đốc | 376.503.920 | 570.145.950 |
| Ông Bùi Ngô Việt Cường | Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc | 340.749.400 | 486.511.000 |
| Ông Nguyễn Minh Chiến | Thành viên HĐQT | 297.736.640 | 410.431.900 |
| Ban Kiểm soát | | 605.774.600 | 740.855.500 |
| Vũ Thị Thu Huệ | Trưởng BKS | 271.234.080 | 373.899.050 |
| Nguyễn Văn Quang | Thành viên BKS | 176.227.648 | 198.489.880 |
| Phạm Thị Thu Mai | Thành viên BKS | 158.312.872 | 168.466.570 |
| Người quản lý khác | | 310.910.400 | 422.299.000 |
| Nguyễn Thị Lệ Hằng | Kế toán trưởng | 310.910.400 | 422.299.000 |
| Tổng | | 2.341.353.368 | 3.292.532.580 |

Số dư với các bên liên quan

| <u>Các khoản phải trả</u> | <u>Mối liên hệ</u> | <u>31/12/2023</u> <u>VND</u> | <u>01/01/2023</u> <u>VND</u> |
|---|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Vay | | 6.639.317.290 | 3.925.637.500 |
| Nguyễn Thị Lệ Hằng | Kế toán trưởng | 3.000.000.000 | 1.725.637.500 |
| Vũ Thị Thu Huệ | Trưởng BKS | 2.408.696.057 | 1.000.000.000 |
| Nguyễn Minh Chiến | Thành viên HĐQT | 1.230.621.233 | 1.200.000.000 |
| Phải trả khác | | 2.540.782.073 | 2.825.396.617 |
| Nguyễn Minh Chiến | Thành viên HĐQT | 38.502.928 | 105.295.891 |
| Nguyễn Thị Lệ Hằng | Kế toán trưởng | 2.589.041 | 5.184.462 |
| Vũ Thị Thu Huệ | Trưởng BKS | 85.482.174 | 42.143.836 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC | Cùng Công ty mẹ | - | 129.804.498 |
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị | Công ty mẹ | 2.414.207.930 | 2.542.967.930 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Giao dịch với các bên liên quan

| Giao dịch | Tính chất giao dịch | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Mua hàng | | 214.261.500 | 294.047.998 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC | Tiền điện, nước | 176.986.500 | 129.804.498 |
| | Chi phí thẩm tra hồ sơ | 37.275.000 | - |
| Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị (HUDS) - Xí nghiệp 1 | | - | 164.243.500 |
| Giao dịch khác | | 2.016.911.411 | 2.752.985.854 |
| Nguyễn Minh Chiến | Lãi vay | 201.949.178 | 105.295.891 |
| Nguyễn Thị Lệ Hằng | Lãi vay | 106.266.176 | 189.184.462 |
| Vũ Thị Thu Huệ | Lãi vay | 208.696.057 | 42.143.836 |
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị | Chi trả cổ tức, chia lợi nhuận | 1.500.000.000 | 2.416.361.665 |
| Giao dịch vay | | 4.230.621.233 | 1.825.637.500 |
| Nguyễn Minh Chiến | Vay | - | 1.200.000.000 |
| Nguyễn Thị Lệ Hằng | Vay | 3.000.000.000 | 125.637.500 |
| Vũ Thị Thu Huệ | Vay | 1.230.621.233 | 500.000.000 |

7.2 Thông tin tài chính khác

a. Dự án Nâng cấp cải tạo ĐT-292 theo hình thức BT:

Ngày 04/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị và UBND huyện Lạng Giang đã ký kết Hợp đồng dự án số 01/2020/HĐĐA-BT.ĐT292 về việc Nâng cấp, cải tạo ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) với tổng giá trị dự án BT là: 165.803.699.000 đồng với tiến độ thực hiện hợp đồng là 15 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực và các Phụ lục Hợp đồng số 04, 05/2022/PLHĐ-BT ngày 27/5/2022, 06/2023/PLHĐ-BT.ĐT292 ngày 08/8/2023, số 07/2023/PLHĐ-BT.ĐT292 ngày 25/9/2023 và số 08/2023/PLHĐ-BT.ĐT292 ngày 30/10/2023.

Mục tiêu của dự án: Đầu tư xây dựng ĐT. 292 đoạn qua địa bàn huyện Lạng Giang nhằm nâng cao năng lực khai thác tuyến đường hiện tại, cải thiện kết cấu hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, dân cư khu vực, tăng cường kết nối giao thông khu vực các huyện lân cận,...

b. Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang

Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là dự án đối ứng của dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao (BT).

Mục tiêu dự án: Xây dựng khu đô thị với các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đạt chất lượng cao, tạo ra khu đô thị đồng bộ hiện đại, thân thiện và hài hòa với môi trường. Đồng thời, làm cơ sở thu hồi vốn ứng thực hiện dự án nâng cấp, cải tạo tuyến đường ĐT. 292 đoạn qua địa bàn huyện Lạng Giang.

Quy mô dự án: 11,3 ha

Tổng vốn đầu tư: 357,613 tỷ đồng

Tiến độ đầu tư dự án: từ Quý 3/2021 - Quý 3/2023

Handwritten signature

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin tài chính khác (Tiếp theo)

c. Gói thầu xây lắp công trình tuyến 1 thuộc dự án: Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà

Ngày 14/12/2021, Liên doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 và đô thị; Công ty Cổ phần Vinadelta và UBND huyện Lạng Giang đã ký kết Hợp đồng thi công xây dựng số 148/2021/HĐ-XD về việc thi công công trình tuyến 1 với tổng giá trị hợp đồng là 213,55 tỷ đồng trong đó phần giá trị thi công của HUD2 là 85,819 tỷ đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng: 555 ngày kể từ ngày khởi công.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán INPACT.

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2024

Người lập

Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Giám đốc



Tổng Trưởng Hải

