

Số: 292 /TB-HUD8

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2022

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG 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.

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, Người được ủy quyền công bố thông tin.

Loại thông tin công bố: 24h Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính năm 2021 hợp nhất điều chỉnh của Công ty HUD8.

Lý do điều chỉnh Báo cáo tài chính:

Theo kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính tại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị số 1008/KL-TTr ngày 22/09/2022 và Biên bản thanh tra tại Công ty HUD8 ngày 11/08/2022: Công ty đã thực hiện khấu trừ toàn bộ số thuế GTGT đầu vào mà không phân bổ theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu không chịu thuế GTGT, dẫn đến Công ty khấu trừ thuế GTGT đầu vào không đúng số tiền là: 41.105.114 đồng. Do đó, điều chỉnh giảm thuế GTGT đầu vào được khấu trừ là: 41.105.114 đồng, tăng chi phí và giảm Lợi nhuận sau thuế TNDN tương ứng là: 41.105.114 đồng.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty ngày 27/10/2022 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 đính kèm:

Báo cáo tài chính năm 2021 hợp nhất điều chỉnh theo kết quả thanh tra của Thanh tra Bộ Tài chính.

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



Lê Quang Phong

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM 2021

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

**ĐIỀU CHỈNH THEO KẾT QUẢ THANH TRA CỦA
THANH TRA BỘ TÀI CHÍNH**

Hà Nội - Tháng 10 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã số	Số cuối năm (31/12/2021)			Năm 2020
		Số cuối năm (trước thanh tra BTC)	Số cuối năm (điều chỉnh sau thanh tra BTC)	Số chênh lệch (điều chỉnh sau thanh tra BTC)	
1	2	3	4	5=(4-3)	6
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100	280.815.873.673	280.815.873.673	-	224.136.935.992
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	36.360.824.147	36.360.824.147	-	39.589.839.203
1. Tiền mặt	111	4.610.626.144	4.610.626.144	-	12.821.637.013
2. Các khoản tương đương tiền	112	31.750.198.003	31.750.198.003	-	26.768.202.190
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	31.164.794.522	31.164.794.522	-	14.116.317.808
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	31.164.794.522	31.164.794.522	-	14.116.317.808
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	105.478.793.162	105.478.793.162	-	8.267.533.800
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	547.396.000	547.396.000	-	1.706.940.525
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	2.034.858.711	2.034.858.711	-	2.579.585.111
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	2.896.538.451	2.896.538.451	-	3.981.008.164
IV. Hàng tồn kho	140	107.000.199.412	107.000.199.412	-	160.990.008.941
1. Hàng tồn kho	141	107.000.199.412	107.000.199.412	-	160.990.008.941
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	811.262.430	811.262.430	-	1.173.236.240
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	-	-	-	720.222.987
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	811.262.430	811.262.430	-	453.013.253
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)	200	10.837.596.937	10.837.596.937	-	22.825.733.252
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	-	-	-	-
II. Tài sản cố định	220	1.060.700.703	1.060.700.703	-	1.797.498.891
1. Tài sản cố định hữu hình	221	1.060.700.703	1.060.700.703	-	1.797.498.891
- Nguyên giá	222	5.678.320.909	5.678.320.909	-	5.678.320.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(4.617.620.206)	(4.617.620.206)	-	(3.880.822.018)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.248.832.296	5.248.832.296	-	5.557.110.441
- Nguyên giá	231	6.286.410.170	6.286.410.170	-	6.483.362.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	(1.037.577.874)	(1.037.577.874)	-	(926.252.473)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	-	-	-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	-	-	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251	-	-	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	4.528.063.938	4.528.063.938	-	15.471.123.920
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	195.185.435	195.185.435	-	471.123.920
5. Lợi thế thương mại	268	4.332.878.503	4.332.878.503	-	15.000.000.000

TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270	291.653.470.610	291.653.470.610	-	246.962.669.244
NGUỒN VỐN				-	
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300	168.688.843.239	168.729.948.353	41.105.114	117.970.139.278
I. Nợ ngắn hạn	310	156.255.282.694	156.296.387.808	41.105.114	100.275.873.557
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	31.042.100	31.042.100	-	1.934.463.029
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	-	-	-	14.010.728
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	2.507.349.507	2.548.454.621	41.105.114	44.494.991
4. Phải trả người lao động	314	1.380.887.584	1.380.887.584	-	945.686.993
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	48.397.143.650	48.397.143.650	-	1.196.820.907
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	98.262.068.682	98.262.068.682	-	86.808.049.333
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	2.421.727.113	2.421.727.113	-	7.142.077.018
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	3.255.064.058	3.255.064.058	-	2.190.270.558
II. Nợ dài hạn	330	12.433.560.545	12.433.560.545	-	17.694.265.721
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	12.433.560.545	12.433.560.545	-	17.694.265.721
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400	122.964.627.371	122.923.522.257	(41.105.114)	128.992.529.966
I. Vốn chủ sở hữu	410	122.964.627.371	122.923.522.257	(41.105.114)	128.992.529.966
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	100.000.000.000	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	-	100.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	9.220.982.498	9.220.982.498	-	9.220.982.498
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	13.743.644.873	13.702.539.759	(41.105.114)	19.771.547.468
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	8.563.358.968	8.563.358.968	-	12.576.986.680
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	5.180.285.905	5.139.180.791	(41.105.114)	7.194.560.788
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-	-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	291.653.470.610	291.653.470.610	-	246.962.669.244

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

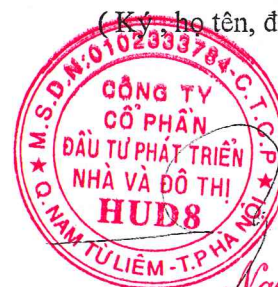
Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Hoạt

Hoạt



Nguyễn Ngọc Hải

Dương Thị Thanh Hoạt

Tạ Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Năm 2021

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2021			Năm 2020
		Năm 2021 (trước thanh tra BTC)	Năm 2021 (điều chỉnh sau thanh tra BTC)	Chênh lệch (điều chỉnh sau thanh tra BTC)	
1	2	3	4	5=(4-3)	6
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	127.137.679.494	127.137.679.494	0	113.991.034.885
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	127.137.679.494	127.137.679.494	-	113.991.034.885
4. Giá vốn hàng bán	11	103.909.728.346	103.909.728.346	-	93.869.223.888
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	23.227.951.148	23.227.951.148	-	20.121.810.997
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.027.413.128	5.027.413.128	-	552.700.753
7. Chi phí tài chính	22	30.000.000	30.000.000	-	78.694.660
- Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	78.694.660
8. Chi phí bán hàng	25	(27.083.148)	(27.083.148)	-	(789.173.721)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	19.431.248.855	19.431.248.855	-	12.515.266.312
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	8.821.198.569	8.821.198.569	-	8.869.724.499
11. Thu nhập khác	31	312.362.210	312.362.210	-	23.804.316
12. Chi phí khác	32	571.150.200	612.255.314	41.105.114	10.173.711
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(258.787.990)	(299.893.104)	(41.105.114)	13.630.605
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	8.562.410.579	8.521.305.465	(41.105.114)	8.883.355.104
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	3.382.124.674	3.382.124.674	-	1.688.794.316
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60	5.180.285.905	5.139.180.791	(41.105.114)	7.194.560.788
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Hoài

Thanh

Nguyen

Dương Thị Thanh Hoài

Tạ Văn Phụng

Nguyễn Ngọc Hải



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp) (*)

Năm 2021

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2021			Năm 2020
		Năm 2021 (trước thanh tra BTC)	Năm 2021 (điều chỉnh sau thanh tra TBTC)	Chênh lệch (điều chỉnh sau thanh tra BTC)	
1	2	3	4	5=(4-3)	6
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	8.562.410.579	8.562.410.579	-	8.883.355.104
2. Điều chỉnh cho các khoản					
-Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	848.123.589	848.123.589	-	894.406.115
-Các khoản dự phòng	03			-	(898.922.025)
-Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.027.413.128)	(5.027.413.128)	-	(553.158.935)
-Chi phí lãi vay	06			-	78.694.660
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	4.383.121.040	4.383.121.040	-	8.404.374.919
-Tăng giảm các khoản phải thu	09	(22.926.919.891)	(22.926.919.891)	-	20.131.146.451
-Tăng giảm hàng tồn kho	10	53.989.809.529	53.989.809.529	-	76.810.006.117
-Tăng giảm các khoản phải trả	11	51.412.838.409	51.412.838.409	-	(38.395.652.611)
-Tăng giảm chi phí trả trước	12	275.938.485	275.938.485	-	369.985.303
-Tiền lãi vay đã trả	14	(30.000.000)	(30.000.000)	-	(78.694.660)
-Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.173.888.242)	(1.173.888.242)	-	(2.154.728.152)
-Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	390.000.000	390.000.000	-	-
-Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.150.882.285)	1.150.882.285	-	(643.431.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	85.170.017.045	85.170.017.045	-	64.443.006.367
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21			-	(187.880.000)
3. Chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(355.300.932.504)	(355.300.932.504)	-	(52.000.000.000)
4. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	276.555.073.230	276.555.073.230	-	23.158.290.924
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	147.452.173	147.452.173	-	485.497.479
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(78.598.407.101)	(78.598.407.101)	-	(28.544.091.597)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-	-	2.078.694.660
4. Chi trả nợ gốc vay	34			-	(4.660.378.605)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.800.625.000)	(9.800.625.000)	-	(10.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(9.800.625.000)	(9.800.625.000)	-	(12.581.683.945)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(3.229.015.056)	(3.229.015.056)	-	23.317.230.825
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	39.589.839.203	39.589.839.203	-	16.272.608.378
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61			-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)		36.360.824.147	36.360.824.147	-	39.589.839.203

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Hoàng Chi Thanh Hoa

Tạ Văn Phương



Nguyễn Ngọc Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2021

Mẫu số: B09-DN/HN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103018830 ngày 02/08/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Kể từ khi đi vào hoạt động, Công ty đã thay đổi 08 (tám) lần, lần thay đổi thứ 08 với mã số doanh nghiệp 0102333784 vào ngày 04/06/2020, với vốn điều lệ đăng ký là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng), theo đó, các thông tin về Công ty như sau:

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	100.000.000.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2021	100.000.000.000 VND

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

2. Lĩnh vực kinh doanh chính

Xây dựng và kinh doanh bất động sản

3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

4. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất
Không có.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Thông tư 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, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó. Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính này nên đọc các báo cáo tài chính kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền sau từng lần nhập.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn. Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	6 - 20	năm
- Phương tiện vận tải	6 - 15	năm
- Thiết bị văn phòng	3 - 6	năm

5. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

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

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

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

Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

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 tính 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

18. 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 trong hình thức pháp lý.

19. Công cụ tài chính

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

Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

1/27 M. C. O. U. 121

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	783.194.582	10.057.869.856
+ Tiền mặt tại quỹ	783.194.582	10.057.869.856
- Tiền gửi ngân hàng	3.827.431.562	2.763.767.157
+ Tiền gửi (VND)	3.827.431.562	2.763.767.157
- Các khoản tương đương tiền	31.750.198.003	26.768.202.190
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	31.750.198.003	26.768.202.190
Cộng	36.360.824.147	39.589.839.203

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 01 -03 tháng với lãi suất 3,4%-3,8%/năm

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1 Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng dự án HUD Sơn Tây		1.159.544.525
Phải thu khách hàng các bên liên quan		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	547.396.000	547.396.000
Cộng	547.396.000	1.706.940.525

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
3.1. Ngắn hạn		
Trả trước người bán ngắn hạn	2.034.858.711	2.579.585.111
Công ty CP Du lịch và Tiếp thị Giao thông Vận tải Việt Nam	292.500.000	292.500.000
- Vietravel-CN Hà Nội		
Công ty Cổ phần Aluwindow		280.834.800
Công ty Cổ phần An Trường Phát		200.296.200
Công ty Cổ phần TD và cộng sự (TD & Partners)	1.489.524.111	1.489.524.111
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển nhà HUD 3.2	252.834.600	316.430.000
Đối tượng khác		
Cộng	2.034.858.711	2.579.585.111

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
4.1. Ngắn hạn				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31.164.794.522	31.164.794.522	14.116.317.808	14.116.317.808
- Tiền gửi có kỳ hạn (trên 3 tháng) tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Hà Nội	31.164.794.522	31.164.794.522	14.116.317.808	14.116.317.808
Cộng	31.164.794.522	31.164.794.522	14.116.317.808	14.116.317.808

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 03 - 09 tháng với lãi suất 3,8% - 6%/năm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
 Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	30.000.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	1.950.000.000	-	1.950.000.000	-
<i>Sờ Kế hoạch và Đầu tư (*)</i>	<i>1.950.000.000</i>	-	<i>1.950.000.000</i>	-
- Phải thu ngắn hạn khác	916.538.451	-	2.031.008.164	-
<i>Thuế TNCN</i>	<i>757.225</i>	-	<i>757.225</i>	-
<i>Bảo hiểm xã hội</i>	<i>3.474.858</i>	-	<i>2.207.758</i>	-
<i>Lãi dự thu tiền gửi</i>	<i>850.081.715</i>	-	<i>55.666.517</i>	-
<i>CP bồi thường, hỗ trợ GPMB được khấu trừ vào tiền sử dụng đất</i>			<i>1.924.631.664</i>	
<i>Phải thu khác</i>	<i>62.224.653</i>	-	<i>47.745.000</i>	-
Cộng	2.896.538.451		3.981.008.164	

5.2. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị(*)	100.000.000.000			
	100.000.000.000			

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	107.000.199.412	-	160.990.008.941	-
<i>Dự án KĐT HUD Sơn Tây</i>	<i>38.027.761.345</i>	-	<i>117.979.485.637</i>	-
<i>Dự án Xuân Phương Garden</i>	<i>68.972.438.067</i>	-	<i>40.813.847.306</i>	-
<i>Dự án Lào Cai</i>		-	<i>2.196.675.998</i>	-
	-	-		-
Cộng	107.000.199.412		160.990.008.941	

7 . TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm			5.586.502.727	91.818.182	5.678.320.909
Số tăng trong kỳ					
- Mua trong kỳ					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Tăng khác (Phân loại lại)					
Số giảm trong kỳ					
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác (Phân loại lại)					
Số dư cuối kỳ			5.586.502.727	91.818.182	5.678.320.909
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm			3.789.003.836	91.818.182	3.880.822.018
Số tăng trong kỳ			736.798.188		736.798.188
- Khấu hao trong kỳ			736.798.188		736.798.188
- Tăng khác (Phân loại lại)					
Số giảm trong kỳ					
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác (Phân loại lại)					
Số dư cuối kỳ			4.525.802.024	91.818.182	4.617.620.206
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm			1.797.498.891		1.797.498.891
Tại ngày cuối kỳ			1.060.700.703		1.060.700.703

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

1.257.531.818

8 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	6.483.362.914		196.952.744	6.286.410.170
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	6.483.362.914	-	196.952.744	6.286.410.170
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	926.252.473	111.325.401		1.037.577.874
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	926.252.473	111.325.401		1.037.577.874
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	5.557.110.441			5.248.832.296
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	5.557.110.441			5.248.832.296
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

9.1. Dài hạn

Phí bảo trì D1CT2 Linh Đàm - Diện tích Kí ốt cho thuê		163.497.318
Hoàn thiện thi công HĐXD 1507/2019/BM-HUD8		71.735.356
Hoàn thiện VP theo HĐ31/2019/HUD8/HĐ-XL		101.013.817
Chi phí thuê văn phòng	162.887.097	134.838.710
Chi phí khác (công cụ dụng cụ)	32.298.338	38.719
Cộng	195.185.435	471.123.920

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
10.1. Ngắn hạn	31.042.100	31.042.100	1.934.463.029	1.934.463.029
Công ty Cổ phần Aluwindow			1.891.856.729	1.891.856.729
Công ty Cổ phần An Trường	21.484.050	21.484.050		
Đối tượng khác	9.558.050	9.558.050	42.606.300	42.606.300
Cộng	31.042.100	31.042.100	1.934.463.029	1.934.463.029

11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
11.1. Ngắn hạn			14.010.728	14.010.728
Đối tượng khác			14.010.728	14.010.728
Cộng			14.010.728	14.010.728

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
12.1 Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế GTGT		7.222.679.475	5.374.765.780	1.847.913.695
- Thuế TNDN		1.868.022.690	1.173.888.242	694.134.448
- Thuế TNCN	44.494.991	208.229.487	246.318.000	6.406.478
- Thuế nhà đất, thuế đất		22.940.728	22.940.728	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		9.500.000	9.500.000	
Cộng	44.494.991	9.331.372.380	6.827.412.750	2.548.454.621
12.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế TNDN	453.013.053	1.514.101.984	1.872.351.361	811.262.430
Thuế khác	200	200		
Cộng	453.013.253	1.514.102.184	1.872.351.361	811.262.430

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
13.1. Ngắn hạn		
Dự án lô nhà ở thấp tầng TT2-TT6B Tây Nam Hồ Linh Đàm		348.489.090
Dự án Tây Nam Linh Đàm (D1-CT2 và TT6D)		703.786.362
Dự án Bình Minh Lào Cai	1.491.965.400	
Dự án HUD Sơn Tây	417.920.747	
Dự án Xuân Phương Garden	46.377.257.503	-
Trích chi phí khác	110.000.000	144.545.455
Cộng	48.397.143.650	1.196.820.907

14 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
14.1. Ngắn hạn	98.262.068.682	86.808.049.333
- Doanh thu chưa thực hiện - DA HUD Sơn Tây	41.685.234.709	48.547.413.866
- Doanh thu chưa thực hiện- DA Xuân Phương	56.576.833.973	34.026.533.285
- Doanh thu chưa thực hiện (Bình Minh - Lào		4.234.102.182
14.2. Dài hạn	12.433.560.545	17.694.265.721
- Doanh thu chưa thực hiện	12.433.560.545	17.694.265.721
Cộng	<u><u>110.695.629.227</u></u>	<u><u>104.502.315.054</u></u>

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
15.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
<i>Dự án Văn Canh</i>	700.000.000	900.000.000
<i>Phí dịch vụ quản lý các đô thị</i>	768.165.000	1.030.264.721
<i>Dự án Xuân Phương</i>		215.516.366
<i>Phải trả khác</i>	953.562.113	4.976.295.931
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	20.000.000
Cộng	<u><u>2.421.727.113</u></u>	<u><u>7.142.077.018</u></u>

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	9.220.982.498	24.445.254.680	133.666.237.178
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	7.194.560.788	7.194.560.788
- Tăng khác	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	(1.868.268.000)	(1.868.268.000)
- Chia cổ tức	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000	9.220.982.498	19.771.547.468	128.992.529.966
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	5.139.180.791	5.139.180.791
- Tăng khác	-	-	-	-
- 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 cuối năm nay	100.000.000.000	9.220.982.498	13.702.539.759	122.923.522.257

(*) Phân phối lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 78/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2021

Chi trả cổ tức	10.000.000.000
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.161.688.500
Chi thù lao hội đồng quản trị	46.500.000
Cộng	11.208.188.500

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

Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

16.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Vốn góp của Công ty mẹ	51.000.000.000	51.000.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	49.000.000.000	49.000.000.000
Cộng	<u>100.000.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- 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	10.000.000.000	10.000.000.000

16.4. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- 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 quỹ)	-	-
+ 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.

16.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	9.220.982.498	9.220.982.498
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	126.769.370.869	113.626.213.813
Doanh thu cho thuê kiot	368.308.625	364.821.072
Cộng	127.137.679.494	113.991.034.885

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	103.798.402.945	93.710.389.444
Giá vốn cho thuê Kiot	111.325.401	158.834.444
Cộng	103.909.728.346	93.869.223.888

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.027.413.128	552.700.753
Cộng	5.027.413.128	552.700.753

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay		78.694.660
Chi phí tài chính khác	30.000.000	
Cộng	30.000.000	78.694.660

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
- Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành		(794.273.721)
- Chi phí bằng tiền khác	(27.083.148)	5.100.000
Cộng	(27.083.148)	(789.173.721)

6. LỢI NHUẬN KHÁC

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	312.362.210	23.804.316
Thanh lý TSCĐ		458.182
Thu nhập khác	312.362.210	23.346.134
Chi phí khác	571.150.200	10.173.711
Chi phí khác	571.150.200	10.173.711
Cộng	(258.787.990)	13.630.605

7 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	364.912.657	492.195.310
Chi phí nhân viên quản lý	5.141.564.609	6.208.714.647
Chi phí khấu hao tài sản cố định	736.798.188	735.571.671
Thuế, phí, lệ phí	35.769.357	36.753.790
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.577.339.215	1.861.554.310
Chi phí khác	907.743.332	680.476.584
Lợi thế thương mại	10.667.121.497	2.500.000.000
Cộng	<u>19.431.248.855</u>	<u>12.515.266.312</u>

8 Lợi nhuận khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập khác	312.362.210	23.804.316
Thanh lý TSC Đ		458.182
Thu nhập khác	312.362.210	23.346.134
Chi phí khác	571.150.200	10.173.711
Chi phí khác	571.150.200	10.173.711
Lợi nhuận khác	<u>(258.787.990)</u>	<u>13.630.605</u>

9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.382.124.674	1.688.794.316
Cộng	<u>3.382.124.674</u>	<u>1.688.794.316</u>

10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	5.139.180.791	7.194.560.788
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)	-	(1.161.688.500)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	5.139.180.791	6.032.872.288
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>514</u>	<u>603</u>

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Những khoản nợ tiền tảng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:

Không có

2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán:

Không có

3 . Thông tin về các bên liên quan

Bên liên quan

Mối quan hệ

Tổng Công ty ĐTPT Nhà và Đô thị HUD

Công ty mẹ

Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land

Công ty con

Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển nhà HUD 3.2

Cùng Công ty mẹ

4 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

5 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt.

6 Điều chỉnh hồi tố

Điều chỉnh theo kết luận của thanh tra bộ Tài chính tại Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị số 1008/KL-TTr ngày 22/09/2022 và Biên bản thanh tra tại Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 ngày 11/08/2022: Công ty đã thực hiện khấu trừ toàn bộ số thuế GTGT đầu vào mà không phân bổ theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu không chịu thuế GTGT, dẫn đến Công ty khấu trừ thuế GTGT đầu vào không đúng số tiền là: 41.105.114 đồng. Do đó, điều chỉnh giảm thuế GTGT đầu vào được khấu trừ là: 41.105.114 đồng, tăng chi phí và giảm Lợi nhuận sau thuế TNDN tương ứng là: 41.105.114 đồng.

Chỉ tiêu	Mã số TT200	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Sau điều chỉnh
----------	-------------	------------------	------------	----------------

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng	313	2.507.349.507	41.105.114	2.548.454.621
2	Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này giảm	421b	5.180.285.905	(41.105.114)	5.139.180.791

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1	Chi phí khác tăng	32	571.150.200	41.105.114	612.255.314
2	Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN giảm	60	5.180.285.905	(41.105.114)	5.139.180.791

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

Hoàng
Dương Thị Thanh Hoa

Thanh
Trần Văn Thanh

Nguyễn Ngọc Hải
CỘNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
M.S.D.N. 0102333784-C.T.C.P. (H)
C. NAM TỬ LIÊM - TP. HÀ NỘI