

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

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 31

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Giám đốc

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

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào khác 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Ngọc Hải
Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Số: 95/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV3**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi:****Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8**

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

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 7.2 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán riêng, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo Biên bản thanh tra ngày 11/8/2022 của Thanh tra Bộ Tài chính về tình hình thực hiện quy định của pháp luật về tài chính, kế toán, chứng khoán; tình hình quản lý, sử dụng nguồn vốn, tài sản của doanh nghiệp.

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



A blue ink signature, likely of the auditor, written in a cursive style.

Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 04/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Lưu Anh Tuấn**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2019-137-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		119.233.667.402	155.644.413.807
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	4.622.625.636	10.071.810.863
1. Tiền	111		1.019.477.892	3.472.566.207
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.603.147.744	6.599.244.656
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		98.925.500.420	28.664.794.522
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	98.925.500.420	28.664.794.522
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15.386.687.167	78.880.047.077
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	547.396.000	547.396.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	38.500.000	365.004.600
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	-	70.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	14.800.791.167	7.967.646.477
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	-	38.027.761.345
1. Hàng tồn kho	141		-	38.027.761.345
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		298.854.179	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		85.084.121	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	213.770.058	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		28.942.993.090	30.847.596.937
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		685.621.039	1.060.700.703
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	685.621.039	1.060.700.703
Nguyên giá	222		5.678.320.909	5.678.320.909
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.992.699.870)	(4.617.620.206)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	5.094.454.876	5.248.832.296
Nguyên giá	231		6.286.410.170	6.286.410.170
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.191.955.294)	(1.037.577.874)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	23.010.000.000	24.342.878.503
1. Đầu tư vào công ty con	251		20.010.000.000	24.342.878.503
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		152.917.175	195.185.435
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	152.917.175	195.185.435
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		148.176.660.492	186.492.010.744

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		18.452.115.578	63.368.488.487
I. Nợ ngắn hạn	310		6.384.247.993	50.934.927.942
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	-	21.484.050
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	34.611.990	1.018.610.572
4. Phải trả người lao động	314		4.039.468.005	1.314.683.586
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	70.000.000	1.989.886.147
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	-	41.685.234.709
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	764.639.256	2.126.232.820
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.475.528.742	2.778.796.058
II. Nợ dài hạn	330		12.067.867.585	12.433.560.545
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	12.067.867.585	12.433.560.545
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		129.724.544.914	123.123.522.257
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.17	129.724.544.914	123.123.522.257
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		9.220.982.498	9.220.982.498
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.503.562.416	13.902.539.759
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.641.111.259	8.479.336.742
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		13.862.451.157	5.423.203.017
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		148.176.660.492	186.492.010.744

Người lập biểu



Võ Thị Nhân

Kế toán trưởng



Tạ Văn Phương

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	45.982.504.013	106.044.300.503
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		45.982.504.013	106.044.300.503
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	36.617.519.083	89.686.814.997
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9.364.984.930	16.357.485.506
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	20.797.797.961	21.410.246.203
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	6.4	4.332.878.503	21.244.628.345
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	547.506.848
Lãi trong công ty liên kết	24		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	(27.083.148)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	10.653.575.677	8.252.576.936
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)	30		15.176.328.711	8.297.609.576
11. Thu nhập khác	31		-	10.849
12. Chi phí khác	32		31.177.896	608.755.314
13. Lợi nhuận khác (40 =31-32)	40	6.7	(31.177.896)	(608.744.465)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		15.145.150.815	7.688.865.111
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	1.282.699.658	2.265.662.094
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		13.862.451.157	5.423.203.017

Người lập biểu



Võ Thị Nhân

Kế toán trưởng



Tạ Văn Phương

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Giám đốc




Nguyễn Ngọc Hải

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15.145.150.815	7.688.865.111
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		529.457.084	848.123.589
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.797.797.961)	(21.410.246.203)
- Chi phí lãi vay	06		-	547.506.848
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.123.190.062)	(12.325.750.655)
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		20.548.786.825	17.810.848.773
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		38.027.761.345	82.148.400.290
- Tăng giảm các khoản phải trả	11		(44.916.372.909)	(15.969.588.389)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(42.268.260)	275.899.766
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(30.000.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.190.604.164)	(1.173.888.242)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	390.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.948.036.000)	(95.595.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		4.356.076.775	71.030.326.543
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
3. Chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(175.500.000.000)	(236.000.000.000)
4. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		175.239.294.102	168.732.351.796
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	23.490.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		404.041.096	20.554.084
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.856.664.802)	(43.757.094.120)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
4. Chi trả nợ gốc vay	34		-	(40.000.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.948.597.200)	(9.800.625.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6.948.597.200)	(49.800.625.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(5.449.185.227)	(22.527.392.577)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		10.071.810.863	32.599.203.440
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	5.1		4.622.625.636	10.071.810.863

Người lập biểu



Võ Thị Nhân

Kế toán trưởng



Tạ Văn Phương

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023



Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2022: 16 người (tại ngày 01/01/2022: 21 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán năm**

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay: Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022****4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con, Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ 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.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm 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 (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Công ty mẹ và Công ty con). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: Được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 24 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận nợ vay và chi phí đi vay

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông và trích lập các quỹ sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty. Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty phê duyệt.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Doanh thu cung cấp dịch vụ (Tiếp theo)**

- (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;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

- a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	646.930.118	430.302.671
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	372.547.774	3.042.263.536
Tương đương tiền (i)	3.603.147.744	6.599.244.656
Tổng	4.622.625.636	10.071.810.863

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng (ii)	98.925.500.420	98.925.500.420	28.664.794.522	28.664.794.522
Tổng	98.925.500.420	98.925.500.420	28.664.794.522	28.664.794.522

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

5.3 Phải thu khách hàng

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

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty CP Du lịch và Tiếp thị giao thông vận tải Việt Nam - Vietravel-CN Hà Nội	-	292.500.000
Các đối tượng khác	38.500.000	72.504.600
Tổng	38.500.000	365.004.600

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (*)	-	-	70.000.000.000	-
Tổng	-	-	70.000.000.000	-
<i>Phải thu với các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>				

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.6 Phải thu ngắn hạn khác*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	14.800.791.167	-	7.967.646.477	-
Tạm ứng	30.000.000	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	1.562.703.287	-	704.068.244	-
Lợi nhuận phải thu công ty con	13.165.620.035	-	7.167.121.497	-
Thuế thu nhập cá nhân	757.225	-	757.225	-
BHXH, BHYT, BHTN	10.701.915	-	3.474.858	-
Phải thu khác	31.008.705	-	92.224.653	-
Tổng	14.800.791.167	-	7.967.646.477	-
Phải thu với các bên liên quan <i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	13.165.620.035	-	7.571.162.593	-

5.7 Hàng tồn kho*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án KĐT HUD-Son Tây	-	-	38.027.761.345	-
Tổng	-	-	38.027.761.345	-

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	6.286.410.170	-	-	6.286.410.170
Ki ốt D1-CT2 Tây Nam Linh Đàm	6.286.410.170	-	-	6.286.410.170
Giá trị hao mòn lũy kế	1.037.577.874	154.377.420	-	1.191.955.294
Ki ốt D1-CT2 Tây Nam Linh Đàm	1.037.577.874	154.377.420	-	1.191.955.294
Giá trị còn lại	5.248.832.296	-	-	5.094.454.876
Ki ốt D1-CT2 Tây Nam Linh Đàm	5.248.832.296	-	-	5.094.454.876

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm 2022 được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 365.692.960 VND và 154.377.420 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán riêng.

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

Mẫu B09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.10 Đầu tư tài chính dài hạn

a) Thông tin khoản đầu tư vào Công ty con

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Số 02&03-TTB, Khu Xuân Phương Garden, P. Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	100%	100%	100%

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH Một thành viên số 0107532053 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/8/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 13/7/2021.

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
Đầu tư vào Công ty con	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (i)	20.010.000.000	- (*)	24.342.878.503	(*)
Tổng	20.010.000.000	-	24.342.878.503	-

(i) Thực hiện Nghị quyết số 78/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 về việc thông qua phương án giảm vốn Điều lệ của Công ty từ 43.500.000.000 đồng xuống 20.010.000.000 đồng, Công ty TNHH MTV ĐĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land đã hoàn trả vốn cho Công ty mẹ, thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh và đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 ngày 13/7/2021 với Vốn điều lệ: 20.010.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi tỷ, không trăm linh mười triệu đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.10 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

b) Thông tin khoản góp vốn đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết					
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (ii)	3.000.000.000	- (*)	-	-	(*)
Tổng	3.000.000.000	-	-	-	

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.11 Chi phí trả trước dài hạn

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

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

	31/12/2022		01/01/2022	
Đối tượng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP An Trường Phát	-	-	21.484.050	21.484.050
Tổng	-	-	21.484.050	21.484.050

5.13 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**a) Các khoản phải thu Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	Số phát sinh trong năm			
	01/01/2022	Phải nộp	Đã nộp	31/12/2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	213.770.058	213.770.058
Tổng:	-	-	213.770.058	213.770.058

b) Các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	Số phát sinh trong năm			
	01/01/2022	Phải nộp	Đã nộp	31/12/2022
Thuế GTGT nội địa	318.069.646	195.418.277	513.487.923	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	694.134.448	1.282.699.658	1.976.834.106	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.406.478	310.611.582	282.406.070	34.611.990
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	219.784	219.784	-
Thuế Môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	11.377.896	11.377.896	-
Tổng	1.018.610.572	1.803.327.197	2.787.325.779	34.611.990

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án Bình Minh - Lào Cai	-	1.491.965.400
Dự án HUD Sơn Tây	-	417.920.747
Chi phí khác	70.000.000	80.000.000
Tổng	70.000.000	1.989.886.147

5.15 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	41.685.234.709
Doanh thu chưa thực hiện (dự án HUD-Sơn Tây)	-	41.685.234.709
b) Dài hạn	12.067.867.585	12.433.560.545
Doanh thu chưa thực hiện (cho thuê ki ốt Chung cư D1 - CT2)	12.067.867.585	12.433.560.545
Tổng	12.067.867.585	54.118.795.254

5.16 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền đặt cọc sửa nhà ở các dự án	-	700.000.000
Các khoản phải trả khác	764.639.256	1.426.232.820
Tổng	764.639.256	2.126.232.820
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>	-	<i>768.165.000</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vốn chủ sở hữu**a) Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	100.000.000.000	9.220.982.498	19.597.525.242	128.818.507.740
Lãi trong năm trước	-	-	5.423.203.017	5.423.203.017
Trích lập các quỹ	-	-	(1.071.688.500)	(1.071.688.500)
Chia cổ tức	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Giảm khác	-	-	(46.500.000)	(46.500.000)
Số dư tại 31/12/2021	100.000.000.000	9.220.982.498	13.902.539.759	123.123.522.257
Số dư tại 01/01/2022	100.000.000.000	9.220.982.498	13.902.539.759	123.123.522.257
Lãi trong năm nay	-	-	13.862.451.157	13.862.451.157
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(1.214.928.500)	(1.214.928.500)
Chia cổ tức (i)	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
Giảm khác (i)	-	-	(46.500.000)	(46.500.000)
Số dư tại 31/12/2022	100.000.000.000	9.220.982.498	20.503.562.416	129.724.544.914

(i) Chia cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết số 129/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/6/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, chi tiết như sau:

- Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 947.928.500 đồng.
- Quỹ thưởng người quản lý: 267.000.000 đồng.
- Chia cổ tức bằng tiền 6% vốn Điều lệ: 6.000.000.000 đồng.
- Chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 từ lợi nhuận sau thuế: 46.500.000 đồng.

b) Chi tiết vốn chủ sở hữu

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

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

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

(i) Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm theo Nghị quyết số 129/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/6/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vốn chủ sở hữu**d) Cổ phiếu**

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

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	45.616.811.053	105.675.991.878
Doanh thu cho thuê Ki - ốt	365.692.960	368.308.625
Tổng	45.982.504.013	106.044.300.503

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	36.463.141.663	89.575.489.596
Giá vốn cho thuê Ki - ốt	154.377.420	111.325.401
Tổng	36.617.519.083	89.686.814.997

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.632.177.926	3.959.102.480
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.165.620.035	17.451.143.723
Tổng:	20.797.797.961	21.410.246.203

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi vay	-	547.506.848
Chi phí tài chính khác	4.332.878.503	20.697.121.497
Tổng	4.332.878.503	21.244.628.345

6.5 Chi phí bán hàng

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

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	85.311.101	364.873.938
Chi phí nhân viên	7.264.028.594	4.817.337.738
Chi phí khấu hao TSCĐ	377.079.664	736.798.188
Thuế, phí, lệ phí	4.088.156	22.634.457
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.117.177.191	1.533.990.215
Chi phí bằng tiền khác	805.890.971	776.942.400
Tổng	10.653.575.677	8.252.576.936

6.7 Lợi nhuận khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác	-	10.849
Thu nhập khác	-	10.849
Chi phí khác	31.177.896	608.755.314
Chi phí khác	31.177.896	608.755.314
Lợi nhuận khác	(31.177.896)	(608.744.465)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.145.150.815	7.688.865.111
- Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	4.433.967.510	21.517.876.811
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(13.165.620.035)	(17.451.143.723)
- Chuyển lỗ	-	(427.287.727)
Thu nhập chịu thuế	6.413.498.290	11.328.310.472
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.282.699.658	2.265.662.094
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.282.699.658	2.265.662.094

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.311.101	472.732.601
Chi phí nhân công	7.264.028.594	5.590.714.509
Chi phí khấu hao TSCĐ	377.079.664	735.571.671
Thuế, phí, lệ phí	4.088.156	23.335.890
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành	-	(794.273.721)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.117.177.191	1.856.679.808
Chi phí bằng tiền khác	805.890.971	380.925.944
Tổng	10.653.575.677	8.265.686.702

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan của Công ty gồm:

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

a) Giao dịch với nhân sự chủ chốt

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch HĐQT	406.692.134	395.071.706
Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên HĐQT, Giám đốc	406.038.623	399.558.299
Lê Minh Phúc	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	358.171.789	355.042.347
Phùng Thị Phương Anh	Thành viên HĐQT	-	11.100.000
Lê Quang Phong	Thành viên HĐQT	286.180.107	263.780.606
Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT	206.011.857	144.963.650
Tạ Văn Phương	Kế toán trưởng	299.453.145	293.760.440
Phan Thị Minh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	186.229.855	257.350.623
Bùi Hoàng Giang	Thành viên Ban kiểm soát	-	3.700.000
Dương Anh Tuấn	Thành viên Ban kiểm soát	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên Ban kiểm soát	185.272.094	115.075.871
Tổng		2.346.049.604	2.251.403.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Giao dịch khác với các bên liên quan	Nội dung	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty TNHH MTV ĐTPPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Thanh lý hợp đồng vay vốn	-	40.000.000.000
Công ty TNHH MTV ĐTPPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Lãi vay phải trả công ty con	-	547.506.848
Công ty TNHH MTV ĐTPPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Cổ tức phải thu	13.165.620.035	17.451.143.723
Công ty TNHH MTV ĐTPPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Rút vốn đầu tư ở công ty con	-	23.490.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Cho Công ty mẹ vay vốn	-	70.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Thu hồi khoản cho Công ty mẹ vay	70.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Lãi phải thu công ty mẹ vay vốn	-	404.041.096
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Cổ tức phải trả Công ty mẹ	3.060.000.000	5.100.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Phí dịch vụ quản lý khu đô thị	-	1.100.484.000

c) Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
1. Phải thu về giao dịch bán hàng		547.396.000	547.396.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Ủy quyền quản lý giám sát thi công	547.396.000	547.396.000
2. Phải thu về cho vay		-	70.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Vay vốn	-	70.000.000.000
3. Phải thu khác		13.165.620.035	7.571.162.593
Công ty TNHH MTV ĐTPPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (Công ty con)	Lợi nhuận phải thu	13.165.620.035	7.167.121.497
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Lãi phải thu vay vốn	-	404.041.096
4. Phải trả khác		-	768.165.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (Công ty mẹ)	Phí dịch vụ quản lý khu đô thị	-	768.165.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT. Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được điều chỉnh hồi tố theo kết luận của Biên bản thanh tra ngày 11/08/2022 của Thanh tra Bộ Tài chính về tình hình tuân thủ pháp luật về tài chính, kế toán, chứng khoán; tình hình quản lý, sử dụng nguồn vốn, tài sản tại doanh nghiệp. Chi tiết số liệu được điều chỉnh và thay đổi như sau:

Chỉ tiêu trên		Đã trình bày 31/12/2021	Trình bày lại 01/01/2022	Tăng/Giảm
Bảng cân đối kế toán riêng	MS	VND	VND	VND
Nguồn vốn				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	977.505.458	1.018.610.572	41.105.114
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b	5.464.308.131	5.423.203.017	(41.105.114)

Chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	MS	Đã trình bày Năm 2021	Trình bày lại Năm 2021	Tăng/Giảm
		VND	VND	VND
Chi phí khác	32	567.650.200	608.755.314	41.105.114
Lợi nhuận khác	40	(567.639.351)	(608.744.465)	(41.105.114)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	7.729.970.225	7.688.865.111	(41.105.114)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	5.464.308.131	5.423.203.017	(41.105.114)

Chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	MS	Đã trình bày Năm 2021	Trình bày lại Năm 2021	Tăng/Giảm
		VND	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	01	7.729.970.225	7.688.865.111	(41.105.114)
Tăng giảm các khoản phải trả	11	(16.010.693.503)	(15.969.588.389)	41.105.114
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20	70.989.221.429	71.030.326.543	41.105.114
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(22.568.497.691)	(22.527.392.577)	41.105.114

Người lập biểu



Võ Thị Nhân

Kế toán trưởng



Tạ Văn Phương

Hà Nội, ngày 27 tháng 02 năm 2023

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải