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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH
## Quý IV/2022

PHẠM CAO SƠN

Digitally signed by PHẠM CAO SƠN
Date: 2023.01.19 10:17:04 +07'00'

*Hà Nội - Tháng 1 năm 2023*

# MỤC LỤC


| | Trang |
|---|---|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2022 | |
| Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ | 3 - 4 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ | 5 - 6 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ | 7 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ | 8 - 28 |

# BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 4/2022 của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018 và các bản sửa đổi, bổ sung.

| | |
|---|---|
| Tên giao dịch bằng tiếng Anh: | HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. |
| Tên viết tắt: | HUDLAND., JSC. |
| Trụ sở chính: | Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7 Khu Dịch Vụ Tổng hợp Linh Đàm, P Hoàng Liệt , Q Hoàng Mai, TP Hà Nội. |

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

### Hội đồng Quản trị

| | |
|---|---|
| Ông Phạm Cao Sơn | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Thanh Tú | Ủy viên |
| Ông Vũ Tuấn Linh | Ủy viên |
| Bà Nguyễn Thanh Hương | Ủy viên |

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

### Ban Giám đốc

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

## CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính Quý 4/2022

## TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

M.S.D.N: 0102340326-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Q. HOÀNG MAI - T.P HÀ NỘI

**Nguyễn Thanh Tú**
**Giám đốc**
*Hà Nội,ngày ..... Tháng 1 năm 2023*

**Mẫu B 01a-DN**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022**

| TÀI SẢN | MS | TM | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)** | **100** | | **493,221,454,452** | **465,722,525,949** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | | **68,217,517,273** | **91,273,695,593** |
| 1. Tiền | 111 | | 32,317,517,273 | 36,573,695,593 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 35,900,000,000 | 54,700,000,000 |
| **II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **38,809,930,000** | **91,309,930,000** |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 38,809,930,000 | 91,309,930,000 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **75,990,808,199** | **55,538,465,701** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | | 29,164,404,678 | 23,302,819,176 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 31,252,831,022 | 27,196,904,576 |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | | 17,187,718,629 | 6,852,888,079 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (1,614,146,130) | (1,814,146,130) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | | **304,242,125,895** | **223,451,850,702** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 304,242,125,895 | 223,451,850,702 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **5,961,073,085** | **4,148,583,953** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 155,982,312 | 155,982,312 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 4,194,026,723 | 1,018,338,560 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nướ | 153 | | 1,611,064,050 | 2,974,263,081 |
| **B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)** | **200** | | **116,225,852,433** | **108,458,110,346** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **9,600,000,000** | - |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **35,051,244,123** | **38,779,635,123** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | | 35,051,244,123 | 38,765,159,317 |
| *Nguyên giá* | *222* | | *74,424,327,589* | *74,677,234,862* |
| *Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | *(39,373,083,466)* | *(35,912,075,545)* |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | 14,475,806 |
| *Nguyên giá* | *228* | | *200,000,000* | *200,000,000* |
| *Giá trị hao mòn luỹ kế* | *229* | | *(200,000,000)* | *(185,524,194)* |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | | **66,038,874,381** | **69,140,514,950** |
| 1. *Nguyên giá* | 231 | | *96,055,631,848* | *96,055,631,848* |
| 2. *Giá trị hao mòn luỹ kế* | 232 | | *(30,016,757,467)* | *(26,915,116,898)* |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **4,896,137,365** | **187,417,476** |
| **V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | | - | - |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | - | - |
| **V. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **639,596,564** | **350,542,797** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 639,596,564 | 350,542,797 |
| **TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)** | **270** | | **609,447,306,885** | **574,180,636,295** |

**Mẫu B 01a-DN**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022**

| NGUỒN VỐN | MS | TM | VND | VND |
|---|---|---|---|---|
| **A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)** | **300** | | **186,856,859,149** | **128,154,138,414** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **103,759,434,674** | **107,261,625,360** |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | | 2,644,618,532 | 6,676,996,193 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 707,593,892 | 1,418,741,283 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | | 36,702,860 | - |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 10,382,383,778 | 10,953,950,215 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | | 5,681,435,244 | 13,987,237,115 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | | 39,732,426,971 | 23,765,911,973 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | 25,128,938,022 | 31,210,040,967 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 19,445,335,375 | 19,248,747,614 |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **83,097,424,475** | **20,892,513,054** |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | 8,897,960,052 | 11,892,513,054 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | 74,199,464,423 | 9,000,000,000 |
| **B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)** | **400** | | **422,590,447,736** | **446,026,497,881** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | | **422,590,447,736** | **446,026,497,881** |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 200,000,000,000 | 200,000,000,000 |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 80,832,092,113 | 80,832,092,113 |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 141,758,355,623 | 165,194,405,768 |
| *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ tr* | *421a* | | *137,118,405,768* | *150,214,346,076* |
| *LNST chưa phân phối kỳ này* | *421b* | | *4,639,949,855* | *14,980,059,692* |
| **II. Nguồn kinh phí và quỹ khác** | **430** | | - | - |
| **TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)** | **440** | | **609,447,306,885** | **574,180,636,295** |

*Hà Nội, ngày 19 Tháng 1 năm 2023*

| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Hồng Nhung | Lê Quốc Chung | Nguyễn Thanh Tú |

**Mẫu B 02a-DN**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022**

| | CHỈ TIÊU | MS | TM | Quý 4/2022 VND | Quý 4/2021 VND |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.12 | 20,170,919,883 | 23,393,251,767 |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. | Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 20,170,919,883 | 23,393,251,767 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | 6.13 | 10,834,140,064 | (17,688,291,678) |
| **5.** | **Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)** | **20** | | **9,336,779,819** | **41,081,543,445** |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.14 | 1,044,813,931 | 5,281,769,542 |
| 7. | Chi phí tài chính | 22 | 6.14 | 801,654,346 | 1,386,531,458 |
| | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *801,654,346* | *1,386,531,458* |
| 8. | Chi phí bán hàng | 24 | 6.15 | 8,189,718,175 | 14,970,958,933 |
| 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 6.16 | (5,881,212,561) | 20,645,652,211 |
| **10.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}** | **30** | | **7,271,433,790** | **9,360,170,385** |
| 11. | Thu nhập khác | 31 | | 110,115,429 | 2,532,941 |
| 12. | Chi phí khác | 32 | | 2,795,511,202 | - |
| **13.** | **Lợi nhuận khác (40 = 31-32)** | **40** | | **(2,685,395,773)** | **2,532,941** |
| **14.** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)** | **50** | | **4,586,038,017** | **9,362,703,326** |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 6.17 | 1,276,533,008 | 4,633,729,861 |
| 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| **17.** | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)** | **60** | | **3,309,505,009** | **4,728,973,465** |
| 18. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.18 | 165 | 236 |

*Hà Nội, ngày 19. Tháng 1 năm 2023*

| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Hồng Nhung | Lê Quốc Chung | Nguyễn Thanh Tú |

**Mẫu B 02a-DN**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022**

| | CHỈ TIÊU | MS | TM | Quý 4 | | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1. | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | | 20,170,919,883 | 23,393,251,767 | 35,449,570,471 | 80,924,793,286 |
| 2. | Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3. | Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 6.12 | 20,170,919,883 | 23,393,251,767 | 35,449,570,471 | 80,924,793,286 |
| 4. | Giá vốn hàng bán | 11 | 6.13 | 10,834,140,064 | (17,688,291,678) | 15,744,034,141 | 6,754,848,563 |
| **5.** | **Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20** | | **9,336,779,819** | **41,081,543,445** | **19,705,536,330** | **74,169,944,723** |
| 6. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.14 | 1,044,813,931 | 5,281,769,542 | 4,082,271,527 | 8,455,895,330 |
| 7. | Chi phí tài chính | 22 | 6.14 | 801,654,346 | 1,386,531,458 | 3,785,813,126 | 5,436,453,893 |
| | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | 801,654,346 | 1,386,531,458 | 3,785,813,126 | 5,436,453,893 |
| 8. | Chi phí bán hàng | 24 | 6.15 | 8,189,718,175 | 14,970,958,933 | 7,989,915,826 | 16,304,706,069 |
| 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 6.16 | (5,881,212,561) | 20,645,652,211 | 3,595,858,556 | 38,600,062,690 |
| **10.** | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **30** | | **7,271,433,790** | **9,360,170,385** | **8,416,220,349** | **22,284,617,401** |
| 11. | Thu nhập khác | 31 | | 110,115,429 | 2,532,941 | 796,430,044 | 2,532,941 |
| 12. | Chi phí khác | 32 | | 2,795,511,202 | - | 2,801,503,767 | - |
| **13.** | **Lợi nhuận khác** | **40** | | **(2,685,395,773)** | **2,532,941** | **(2,005,073,723)** | **2,532,941** |
| **14.** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **50** | | **4,586,038,017** | **9,362,703,326** | **6,411,146,626** | **22,287,150,342** |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 6.17 | 1,276,533,008 | 4,633,729,861 | 1,586,196,771 | 7,065,830,650 |
| 16. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| **17.** | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **3,309,505,009** | **4,728,973,465** | **4,824,949,855** | **15,221,319,692** |
| 18. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.18 | 165 | 236 | 241 | 761 |

*Hà Nội, ngày 11 Tháng 1 năm 2023*

| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Hồng Nhung | Lê Quốc Chung | Nguyễn Thanh Tú |

**Mẫu B 03a-DN**

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp trực tiếp)
**Quý 4/2022**

| CHỈ TIÊU | MS | Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này<br>Năm nay<br>VND | <br>Năm trước<br>VND |
|---|---|---|---|
| **I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:** | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 11 | 31,910,828,272 | 148,085,532,370 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch v | 12 | (108,621,578,639) | (80,814,194,634) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 13 | (9,417,016,269) | (12,771,030,413) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 14 | (6,486,469,905) | (5,478,299,636) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 15 | (3,127,263,299) | (20,031,288,959) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | 3,916,633,604 | 5,482,141,316 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (19,704,096,460) | (25,419,687,257) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | ***(111,528,962,696)*** | ***9,053,172,787*** |
| **II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:** | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khá | 21 | | |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị kl | 23 | - | (35,136,000,000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 42,900,000,000 | 27,500,000,000 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 5,692,165,204 | 7,003,960,810 |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | ***48,592,165,204*** | ***(632,039,190)*** |
| **III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:** | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ CS | 31 | - | - |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu | 32 | | |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 97,115,476,159 | 44,001,630,342 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (44,946,976,987) | (42,883,416,444) |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính | 35 | | |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (12,287,880,000) | (48,871,407,750) |
| ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | ***39,880,619,172*** | ***(47,753,193,852)*** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)** | **50** | **(23,056,178,320)** | **(39,332,060,255)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | **91,273,695,593** | **130,605,755,848** |
| Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại | 61 | - | - |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)** | **70** | **68,217,517,273** | **91,273,695,593** |

*Hà Nội, ngày 19 Tháng 1 năm 2023*

| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Hồng Nhung | Lê Quốc Chung | Nguyễn Thanh Tú |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **MẪU B 09A-DN**

## I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018 và các bản sửa đổi, bổ sung.

| | |
|---|---|
| Tên giao dịch bằng tiếng Anh: | HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. |
| Tên viết tắt: | HUDLAND., JSC. |
| Trụ sở chính: | Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội |

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 đồng. được chia thành 20.000.000 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ; Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên nghành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính Quý 4/2022 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 Quý.

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính Quý 4 của Công ty được lập từ ngày 01 tháng 10 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

## 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022.

### Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

## 4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

### Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

## 5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

### Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 4/2022 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

**Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

*Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

*Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**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 thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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 (Năm) |
|---|---|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 07 - 25 |
| Máy móc thiết bị | 05 – 07 |
| Phương tiện vận tải | 07 |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 05 |

**Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ trên một năm tài chính.

**Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

**Các khoản phải trả**

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

**Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh 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. 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.

**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 chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**Thuế**

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

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

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 tuỳ 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.

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

**Lãi 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 suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

## 6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### 6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2022<br>VND | 01/01/2022<br>VND |
|---|---|---|
| Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 32,317,517,273 | 36,573,695,593 |
| Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn | 35,900,000,000 | 54,700,000,000 |
| **Tổng** | **68,217,517,273** | **91,273,695,593** |

### 6.2 Phải thu khách hàng

| | 31/12/2022<br>VND | 01/01/2022<br>VND |
|---|---|---|
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | | |
| *Các khách hàng mua dự án* | *29,164,404,678* | *23,302,819,176* |
| **Tổng** | **29,164,404,678** | **23,302,819,176** |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | | |
| *Trả trước cho các nhà cung cấp khác* | *31,252,831,022* | *27,196,904,576* |
| **Tổng** | **31,252,831,022** | **27,196,904,576** |

(*) Chi tiết các khoản phải thu là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

## 6.3 Phải thu khác

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Các khoản khác ngắn hạn | 17,187,718,629 | - | 6,852,888,079 | |
| Các khoản khác dài hạn | 9,600,000,000 | | | |
| **Tổng** | **26,787,718,629** | **-** | **6,852,888,079** | **-** |

## 6.4 Hàng tồn kho

**Hàng tồn kho**

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| Công cụ, dụng cụ | | | | |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 304,242,125,895 | - | 223,451,850,702 | - |
| **Tổng** | **304,242,125,895** | **-** | **223,451,850,702** | **-** |

## 6.5 Tài sản cố định hữu hình

*Đơn vị tính: VND*

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Dụng cụ quản lý | Tổng |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Nguyên giá*** | | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2022** | **65,776,677,320** | **127,272,727** | **7,579,833,079** | **1,193,451,736** | **74,677,234,862** |
| Tăng trong kỳ | | | - | 45,172,727 | **45,172,727** |
| *XDCB hoàn thành* | | - | - | | - |
| Giảm trong kỳ | | | - | 298,080,000 | **298,080,000** |
| **Tại ngày 31/12/2022** | **65,776,677,320** | **127,272,727** | **7,579,833,079** | **940,544,463** | **74,424,327,589** |
| ***Hao mòn lũy kế*** | | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2022** | **28,324,144,354** | **127,272,727** | **6,423,823,361** | **1,036,835,104** | **35,912,075,545** |
| Tăng trong kỳ | 3,078,491,369 | - | 586,784,389 | 93,812,162 | **3,759,087,920** |
| *Trích khấu hao* | *3,078,491,369* | | *586,784,389* | *93,812,162* | *3,759,087,920* |
| *Mua trong năm* | | | - | - | - |
| Giảm trong kỳ | - | - | 298,080,000 | | **298,080,000** |
| *Thanh lý* | | - | *298,080,000* | - | *298,080,000* |
| *Giảm khác* | | | | | - |
| **Tại ngày 31/12/2022** | **31,402,635,723** | **127,272,727** | **6,712,527,750** | **1,130,647,266** | **39,373,083,466** |
| ***Giá trị còn lại*** | | | | | |
| **Tại ngày 01/01/2022** | **37,452,532,966** | **-** | **1,156,009,718** | **156,616,632** | **38,765,159,317** |
| **Tại ngày 31/12/2022** | **34,374,041,597** | **-** | **867,305,329** | **(190,102,803)** | **35,051,244,123** |

## 6.6 Chi phí trả trước dài hạn

| | VND | VND |
|---|---|---|
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 239,188,494 | 92,886,597 |
| Chi phí trả trước khác | 400,408,070 | 257,656,200 |
| **Tổng** | **639,596,564** | **350,542,797** |

## 6.7 Vay và nợ thuê tài chính

| | 31/12/2022 | | Phát sinh trong năm | | 01/01/2022 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND | Tăng VND | Giảm VND | Giá trị VND | Số có khả năng trả nợ VND |
| **Vay ngắn hạn** | | | | | | |
| *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)* | *12,178,230,004* | *12,178,230,004* | *16,915,166,024* | *19,764,008,171* | *15,027,072,151* | *15,027,072,151* |
| *Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)* | *12,950,708,018* | *12,950,708,018* | *12,950,708,018* | *16,182,968,816* | *16,182,968,816* | *16,182,968,816* |
| **Vay dài hạn** | | | | | | |
| *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)* | *74,199,464,423* | *74,199,464,423* | *74,199,464,423* | | | |
| *Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)* | - | - | - | *9,000,000,000* | *9,000,000,000* | *9,000,000,000* |
| **Tổng** | **99,328,402,445** | **99,328,402,445** | **104,065,338,465** | **44,946,976,987** | **40,210,040,967** | **40,210,040,967** |

1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1906164/HĐTD ngày 31/10/2022. Hạn mức cấp tín dụng 50.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội và một số dự án khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản

phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai PS từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota.
Camry BKS 31F- 6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 486/2021/HĐHMTD /PVB.HAN-HUDLAND ngày 30/12/2021. Hạn mức tín dụng 60.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của HUDLAND. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng, quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng và điều chỉnh 1 tháng/ lần. Biện pháp bảo đảm: Cầm cố hợp đồng tiền, lợi ích phát sinh từ dự án khu nhà ở TNT tại DA Bắc Ninh, dự án tòa Linh Đàm, quyền đòi nợ còn lại từ dự án HH05; các biện pháp tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và khách hàng hoặc bên thứ 3 (nếu có).

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/6/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyển số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng khế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.
(4) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2021/HĐTDTH-BG ngày 09/12/2021. Hạn mức tín dụng 718.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại Thôn Phủ, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, Xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Thời hạn cho vay: 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn : Áp dụng theo lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày mùng 1 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngà ký hợp đồng tín dụng này theo thông báo lãi suất của Ngân hàng. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc là : 150% lãi suất cho vay trong hạn. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án.

## 6.8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước:

| | Số đầu kỳ VND | Số phải nộp VND | Số đã thực nộp VND | Số cuối kỳ VND |
|---|---|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng | - | 3,333,602,662 | 3,333,602,662 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | | 4,368,176,555 | 4,368,176,555 | |
| Thuế thu nhập cá nhân | | 993,028,189 | 956,325,329 | 36,702,860 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | | 2,299,069,906 | 2,299,069,906 | - |
| Các loại thuế, phí, lệ phí khác | - | 105,745,652 | 105,745,652 | |
| **Tổng** | **-** | **11,099,622,964** | **11,062,920,104** | **36,702,860** |

## 6.9 Chi phí phải trả

| | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **5,681,435,244** | **13,987,237,115** |
| Dự án Liên kế ĐTM Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh | | 430,830,066 |
| Dự án Biệt thự ĐTM Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh | | 327,023,543 |
| Dự án HH05 | - | 1,351,815,275 |
| Dự án khu B Bắc Ninh | 5,648,945,519 | 11,839,671,619 |
| Dịch vụ tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm | | |
| Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh | | |
| Chi phí lãi vay và chi phí văn phòng phải trả | 32,489,725 | 37,896,612 |
| **Dài hạn** | | |
| Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh | **8,897,960,052** | **11,892,513,054** |
| **Tổng** | **14,579,395,296** | **25,879,750,169** |

## 6.10 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

| | 31/12/2022<br>VND | 01/01/2022<br>VND |
|---|---|---|
| Kinh phí công đoàn | - | 94,225,273 |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 240,948,428 | 246,083,506 |
| Cổ tức phải trả | 24,207,907,500 | 255,787,500 |
| Tiền bảo trì | - | 4,178,461,751 |
| Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà | 8,942,278,893 | 9,951,546,893 |
| Tiền phí dịch vụ | 5,668,626,983 | 8,501,238,983 |
| Tiền làm sổ đỏ của dân | 672,665,167 | 538,568,067 |
| BHXH,BHYT,BHTN | | |
| **Tổng** | **39,732,426,971** | **23,765,911,973** |

## 6.11 Vốn chủ sở hữu

### a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

| | Theo Giấy chứng nhận ĐKKD | | | Vốn đã ghi nhận | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Cổ phiếu<br>Số lượng | Số tiền<br>VND | Tỷ lệ<br>% | 31/12/2022<br>VND | 01/01/2022<br>VND |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị | 10,200,000 | 102,000,000,000 | 51.00% | 102,000,000,000 | 102,000,000,000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA | 629,400 | 6,294,000,000 | 3.15% | 6,294,000,000 | 6,294,000,000 |
| Bà Nguyễn Thanh Hương | 248,000 | 2,480,000,000 | 1.24% | 2,480,000,000 | 2,480,000,000 |
| Ông Kenneth Ruby Kamon | 827,000 | 8,270,000,000 | 4.14% | 12,503,000,000 | 12,503,000,000 |
| Các cổ đông khác | 8,095,600 | 80,956,000,000 | 40.48% | 76,723,000,000 | 76,723,000,000 |
| **Tổng** | **20,000,000** | **200,000,000,000** | **100%** | **200,000,000,000** | **200,000,000,000** |
| | | - | | - | |

**b. Số cổ phần**

| | 31/12/2022<br>Cổ phiếu | 01/01/2022<br>Cổ phiếu |
|---|---|---|
| **Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành** | **20,000,000** | **20,000,000** |
| **Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng** | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 20,000,000 | 20,000,000 |
| **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 20,000,000 | 20,000,000 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu) | 10,000 | 10,000 |

**c. Biến động Vốn chủ sở hữu:**

*Đơn vị tính: VND*

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng |
|---|---|---|---|---|
| **Tại ngày 01/01/2021** | **200,000,000,000** | **80,832,092,113** | **206,493,346,076** | **487,325,438,189** |
| Giảm trong kỳ | - | - | **15,221,319,692** | **15,221,319,692** |
| *Lợi nhuận sau thuế* | - | - | *15,221,319,692* | *15,221,319,692* |
| *Tăng khác* | - | - | | - |
| Giảm trong kỳ | - | - | **56,520,260,000** | **56,520,260,000** |
| *Lỗ CLTG* | - | - | - | - |
| *Trích lập các quỹ* | - | - | *6,279,000,000* | *6,279,000,000* |
| *Chia cổ tức 2020* | - | - | *50,000,000,000* | *50,000,000,000* |
| *Giảm khác* | - | | | - |
| *Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát* | - | | *241,260,000* | *241,260,000* |
| **Tại ngày 31/12/2021** | **200,000,000,000** | **80,832,092,113** | **165,194,405,768** | **446,026,497,881** |
| **Tại ngày 01/01/2022** | **200,000,000,000** | **80,832,092,113** | **165,194,405,768** | **446,026,497,881** |
| Tăng trong kỳ | - | - | *4,824,949,855* | *4,824,949,855* |
| *Lợi nhuận sau thuế* | - | - | | - |
| *Tăng khác* | - | - | | - |
| Giảm trong kỳ | - | | **28,261,000,000** | **28,261,000,000** |
| *Trích lập các quỹ* | - | - | *4,076,000,000* | *4,076,000,000* |
| *Chia cổ tức 2021* | - | - | *24,000,000,000* | *24,000,000,000* |
| *Chi quỹ* | - | - | | - |
| *Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát* | - | - | *185,000,000* | *185,000,000* |
| *Chi khác* | | | | - |
| **Tại ngày 31/12/2022** | **200,000,000,000** | **80,832,092,113** | **141,758,355,623** | **422,590,447,736** |

## 6.12 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

**Doanh thu**

| | Quý 4/2022 VND | Quý 4/2021 VND |
|---|---|---|
| Doanh thu dự án | 20,170,919,883 | 23,393,251,767 |
| Doanh thu khác | | |
| **Tổng** | **20,170,919,883** | **23,393,251,767** |
| Các khoản giảm trừ | - | - |

## 6.13 Giá vốn hàng bán

| | Quý 4/2022 VND | Quý 4/2021 VND |
|---|---|---|
| Giá vốn dự án | 10,834,140,064 | (17,688,291,678) |
| Giá vốn khác | | |
| **Tổng** | **10,834,140,064** | **(17,688,291,678)** |

## 6.14 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

| | Quý 4/2022 VND | Quý 4/2021 VND |
|---|---|---|
| **Doanh thu hoạt động tài chính** | | |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1,044,813,931 | 5,281,769,542 |
| **Tổng** | **1,044,813,931** | **5,281,769,542** |
| **Chi phí tài chính** | | |
| Chi phí lãi vay | 801,654,346 | 1,386,531,458 |
| **Tổng** | **801,654,346** | **1,386,531,458** |
| **Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính** | **243,159,585** | **3,895,238,084** |

## 6.15 Chi phí bán hàng

| | Quý 4/2022 VND | Quý 4/2021 VND |
|---|---|---|
| Chi phí bán hàng | 8,189,718,175 | 14,970,958,933 |
| **Tổng** | **8,189,718,175** | **14,970,958,933** |

## 6.16 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Quý 4/2022 VND | Quý 4/2021 VND |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên quản lý | - 4 636 050 894 | 15,545,790,883 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | | 1,586,724,601 |
| Thuế, phí, lệ phí | | 58,215,754 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | | 3,454,920,973 |
| Chi phí bằng tiền khác | - 1 245 161 667 | |
| **Tổng** | **(5,881,212,561)** | **20,645,652,211** |

## 6.17 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

| | Quý 4/2022 VND | Quý 4/2021 VND |
|---|---|---|
| **Lợi nhuận kế toán trước thuế** | **4,586,038,017** | **9,362,703,326** |
| **Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **1,276,533,008** | **4,633,729,861** |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | - | - |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | | |
| **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp** | **1,276,533,008** | **4,633,729,861** |

## 6.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | VND | VND |
|---|---|---|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 3,309,505,009 | 4,728,973,465 |
| Các khoản điều chỉnh | - | - |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 3,309,505,009 | 4,728,973,465 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP) | 20,000,000 | 20,000,000 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)** | **165** | **236** |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09A - DN

## 7. THÔNG TIN KHÁC

### 7.1 Giao dịch với các bên liên quan

*Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2022:*

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Tính chất giao dịch | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|---|---|---|---|---|
| **Các khoản phải thu** | | | **12,412,275,716** | **15,152,578,716** |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị | Công ty mẹ | Trả trước người bán | 10,345,788,569 | 13,086,091,569 |
| Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD 101 | Thành viên cùng TCT | Phải thu khách hàng | 1,296,647 | 1,296,647 |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10 | Thành viên cùng TCT | Trả trước người bán | 2,065,190,500 | 2,065,190,500 |
| **Các khoản phải trả** | | | - | **325,337,183** |
| Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT HUDS | Thành viên cùng TCT | Phải trả người bán | | 11,648,594 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUDSE | Thành viên cùng TCT | Phải trả người bán | - | 313,688,589 |

*Thu nhập của các thành viên chủ chốt :*

| Bên liên quan | Tính chất giao dịch | Kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND | Kỳ hoạt động từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND |
|---|---|---|---|
| Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc | Lương | 2,479,959,100 | 3,960,964,178 |

### 7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)



**Các loại công cụ tài chính**

| | Giá trị ghi sổ | |
|---|---|---|
| **Tài sản tài chính** | **31/12/2022** | **01/01/2022 VND** |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 68,217,517,273 | 91,273,695,593 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 54,337,977,177 | 28,341,561,125 |
| Đầu tư ngắn hạn | 38,809,930,000 | 91,309,930,000 |
| Đầu tư dài hạn | - | - |
| **Tổng** | **161,365,424,450** | **210,925,186,718** |
| **Công nợ tài chính** | | |
| Các khoản vay | 99,328,402,445 | 40,210,040,967 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 42,377,045,503 | 30,442,908,166 |
| Chi phí phải trả | 14,579,395,296 | 25,879,750,169 |
| **Tổng** | **156,284,843,244** | **96,532,699,302** |

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09A - DN

| 31/12/2022 | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
|---|---|---|---|
| Các khoản vay | 25,128,938,022 | 74,199,464,423 | 99,328,402,445 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 42,377,045,503 | - | 42,377,045,503 |
| Chi phí phải trả | 5,681,435,244 | 8,897,960,052 | 14,579,395,296 |

| 01/01/2022 | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
|---|---|---|---|
| Các khoản vay | 31,210,040,967 | 9,000,000,000 | 40,210,040,967 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 30,442,908,166 | - | 30,442,908,166 |
| Chi phí phải trả | 13,987,237,115 | 11,892,513,054 | 25,879,750,169 |

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

| 30/09/2022 | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
|---|---|---|---|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 68,217,517,273 | - | 68,217,517,273 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khá | 44,737,977,177 | 9,600,000,000 | 54,337,977,177 |
| Đầu tư ngắn hạn | 38,809,930,000 | - | 38,809,930,000 |
| Đầu tư dài hạn | - | - | - |

| 01/01/2022 | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
|---|---|---|---|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 91,273,695,593 | - | 91,273,695,593 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khá | 28,341,561,125 | - | 28,341,561,125 |
| Đầu tư ngắn hạn | 91,309,930,000 | - | 91,309,930,000 |

## 7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2021 đến ngày 31/12/2021 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

*Hà Nội, ngày 19 tháng 1 năm 2023*

| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |
|---|---|---|
| Nguyễn Hồng Nhung | Lê Quốc Chung | Nguyễn Thanh Tú |