

CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 29

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Giám đốc

Ông Tống Trường Hải	Giám đốc
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



GIÁM ĐỐC

Tổng Trưởng Hải

Tổng Trưởng Hải

Giám đốc

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Số: 89/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, được lập ngày 06 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.5 trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính: Do dự án khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là dự án đầu tư chính của Công ty, đang trong giai đoạn triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và triển khai thi công, Ban Giám đốc đã quyết định tiếp tục phân bổ một phần quỹ tiền lương bộ phận trực tiếp quản lý, điều hành Công ty vào chi phí đầu tư dự án năm 2022. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như trên là phù hợp với đặt thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác với Báo cáo kiểm toán ngày 28/02/2022 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Vũ Xuân Hùng

Kiểm toán viên

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
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+130+140+150)	100		343.539.774.851	186.930.526.857
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	39.165.459.764	38.042.881.631
1. Tiền	111		13.165.459.764	36.042.881.631
2. Các khoản tương đương tiền	112		26.000.000.000	2.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		131.928.750.321	126.368.639.245
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	98.171.675.450	83.844.461.900
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	28.236.367.991	30.495.964.145
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	5.520.706.880	12.028.213.200
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	165.288.507.412	21.227.252.919
1. Hàng tồn kho	141		165.288.507.412	21.227.252.919
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.157.057.354	1.291.753.062
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	-	8.935.605
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.097.386.485	1.152.178.583
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.11	59.670.869	130.638.874
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+260)	200		4.712.486.766	11.049.939.265
II. Tài sản cố định	220		4.644.698.958	5.341.198.234
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	4.644.698.958	5.341.198.234
- Nguyên giá	222		14.859.561.701	14.859.561.701
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.214.862.743)	(9.518.363.467)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.8	-	5.540.292.435
1. Nguyên giá	231		-	6.121.870.104
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	(581.577.669)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		67.787.808	168.448.596
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	67.787.808	168.448.596
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		348.252.261.617	197.980.466.122

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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+330)	300		242.465.983.232	87.733.296.623
I. Nợ ngắn hạn	310		140.081.237.682	77.802.312.394
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	24.311.976.743	6.516.135.913
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	27.033.983.200	35.144.141.200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.11	413.117.211	1.232.988.960
4. Phải trả người lao động	314		1.122.771.383	3.114.038.383
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.12	19.082.074.986	20.875.226.898
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	5.982.472.196	3.135.519.577
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	61.798.698.000	7.283.874.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	5.15	335.756.500	500.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		387.463	387.463
II. Nợ dài hạn	330		102.384.745.550	9.930.984.229
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	102.384.745.550	9.930.984.229
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		105.786.278.385	110.247.169.499
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.16	105.786.278.385	110.247.169.499
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89.623.530.000	89.623.530.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		89.623.530.000	89.623.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.939.124.000	4.939.124.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.027.931.898	7.027.931.898
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.195.692.487	8.656.583.601
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		4.058.043.101	8.521.860.106
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		137.649.386	134.723.495
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		348.252.261.617	197.980.466.122
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Tổng Trưởng Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	47.142.017.313	79.801.827.015
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		47.142.017.313	79.801.827.015
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	44.504.775.203	77.069.547.423
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		2.637.242.110	2.732.279.592
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.462.517.287	2.094.018.104
7. Chi phí tài chính	22	6.4	203.510.080	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>203.510.080</i>	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	3.543.640.474	4.652.651.237
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		352.608.843	173.646.459
11. Thu nhập khác	31		60.600	15.268.373
12. Chi phí khác	32		11.448	3.616.282
13 Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		49.152	11.652.091
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		352.657.995	185.298.550
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	84.046.944	50.575.055
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		268.611.051	134.723.495
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	15	2

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Tổng Trưởng Hải


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


CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		352.657.995	185.298.550
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		696.499.276	894.365.176
- Các khoản dự phòng	03		(164.243.500)	(420.812.582)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.229.660.317)	(2.094.018.104)
- Chi phí lãi vay	06		203.510.080	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(141.236.466)	(1.435.166.960)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(11.406.334.535)	(119.661.617.096)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(144.061.254.493)	(10.379.227.016)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		5.225.815.159	59.144.028.090
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		109.596.393	46.639.435
- Tiền lãi vay đã trả	14		(203.510.080)	(3.259.657)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.078.939)	(27.501.738)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(303.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(150.490.002.961)	(72.619.604.942)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(35.727.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.405.271.424	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.000.000.000	79.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.434.500.849	3.739.481.118
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.839.772.273	82.703.753.845
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ cho vay	33		153.876.303.321	77.896.903.819
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(6.907.718.000)	(60.682.045.590)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.195.776.500)	(2.195.776.550)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		144.772.808.821	15.019.081.679
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		1.122.578.133	25.103.230.582
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		38.042.881.631	12.939.651.049
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	39.165.459.764	38.042.881.631

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Lệ Hằng

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023
Giám đốc

Tổng Trưởng Hải



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Số lao động tại ngày 31/12/2022 là 54 người (tại ngày 31/12/2021 là 47 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá 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.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau.

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

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

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

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

Trong năm, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 6.937.000.116 đồng, chi phí lãi vay không vốn hóa được kết chuyển vào chi phí tài chính trong năm 203.510.080 đồng.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán ghi nhận doanh thu

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Đối với Doanh thu bán bất động sản:

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	458.349.108	846.019.025
Tiền gửi ngân hàng	12.707.110.656	35.196.862.606
Các khoản tương đương tiền	26.000.000.000	2.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	26.000.000.000	2.000.000.000
Tổng	39.165.459.764	38.042.881.631

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	98.171.675.450	83.844.461.900
UBND Huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang (*)	98.075.256.700	83.760.732.900
Phải thu các đối tượng khác	96.418.750	83.729.000
Tổng	98.171.675.450	83.844.461.900

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý trật tự giao thông, xây dựng môi trường huyện Lạng Giang (*)	3.811.654.361	28.457.957.650
Công ty CP Bách Long	14.500.000.000	-
Cty TNHH TMDV và XD Dũng Bích	3.765.062.300	-
Công ty CP Tư vấn thiết kế và đầu tư NewLine	-	178.500.000
Trung tâm môi trường đô thị và công nghiệp	-	185.326.400
Các đối tượng khác	6.159.651.330	1.674.180.095
Tổng	28.236.367.991	30.495.964.145

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

5.4 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	5.520.706.880	-	12.028.213.200	-
Tạm ứng	5.190.831.199	-	11.831.618.908	-
Phải thu khác	329.875.681	-	196.594.292	-
<i>Phải thu lãi tiền gửi</i>	<i>44.109.589</i>	<i>-</i>	<i>16.093.151</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu TNCN</i>	<i>115.714.092</i>	<i>-</i>	<i>55.685.141</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>170.052.000</i>	<i>-</i>	<i>124.816.000</i>	<i>-</i>
Tổng	5.520.706.880	-	12.028.213.200	-

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

5.5 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	165.288.507.412	-	21.227.252.919	-
Tổng	165.288.507.412	-	21.227.252.919	-
Chi tiết công trình dở dang	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (*)	142.618.753.746	-	13.855.530.911	-
Dự án nâng cấp, cải tạo ĐT.292 - huyện Lạng Giang, Bắc Giang	17.559.040.035	-	3.752.967.008	-
Dự án 777 đường Giải Phóng	3.402.344.479	-	3.310.813.090	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	1.708.369.152	-	307.941.910	-
Tổng	165.288.507.412	-	21.227.252.919	-

(*) Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang do Công ty làm Chủ đầu tư là dự án chuyển giao của dự án Dự án nâng cấp, cải tạo đường ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT). Dự án đang trong giai đoạn triển khai giải phóng mặt bằng và xây dựng ban đầu. Thời gian thực hiện dự án: Thời gian xây dựng là 2 năm (Quý III năm 2021 đến hết Quý III năm 2023. Do dự án đang trong giai đoạn triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, hoàn thiện hồ sơ thiết kế và công tác đấu thầu thi công, Ban Giám đốc đã quyết định tiếp tục phân bổ một phần quỹ lương bộ phận trực tiếp quản lý, điều hành Công ty vào chi phí đầu tư dự án năm 2022 với số tiền là 7.531.742.159 đồng, chi phí lũy kế đến ngày 31/12/2022 là 20.850.167.176 đồng. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như trên là phù hợp với đặc thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	-	8.935.605
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	8.935.605
Dài hạn	67.787.808	168.448.596
Công cụ dụng cụ xuất dùng	60.196.434	110.347.167
Chi phí sửa chữa, cải tạo	7.591.374	58.101.429
Tổng	67.787.808	177.384.201

Chung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2022	9.249.590.155	5.306.554.273	303.417.273	14.859.561.701
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	9.249.590.155	5.306.554.273	303.417.273	14.859.561.701
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2022	5.524.590.155	3.782.659.069	211.114.243	9.518.363.467
Tăng trong năm	300.000.000	375.090.184	21.409.092	696.499.276
Khấu hao trong năm	300.000.000	375.090.184	21.409.092	696.499.276
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	5.824.590.155	4.157.749.253	232.523.335	10.214.862.743
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2022	3.725.000.000	1.523.895.204	92.303.030	5.341.198.234
Tại 31/12/2022	3.425.000.000	1.148.805.020	70.893.938	4.644.698.958

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 1.996.932.610 đồng (Tại ngày 01/01/2022 là 1.996.932.610 đồng).

5.8 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	6.121.870.104	-	6.121.870.104	-
Nhà cửa vật kiến trúc	6.121.870.104		6.121.870.104	
Giá trị hao mòn lũy kế	581.577.669	30.609.351	612.187.020	
Nhà cửa vật kiến trúc	581.577.669	30.609.351	612.187.020	
Giá trị còn lại	5.540.292.435	(30.609.351)	5.509.683.084	
Nhà cửa vật kiến trúc	5.540.292.435	(30.609.351)	(612.187.020)	

Bất động sản đầu tư là giá trị của 27 căn hộ chung cư xã hội cho thuê trong vòng 5 năm tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình, tỉnh Thái Bình, tính từ 01/04/2017. Năm 2022, Dự án đã đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng cho người mua và ghi nhận doanh thu, giá vốn, phân chia lợi nhuận trả về Tổng Công ty.

Chữ ký

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.9 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	24.311.976.743	24.311.976.743	6.516.135.913	6.516.135.913
Công ty Cổ phần Bách Long	2.357.350.746	2.357.350.746	1.684.767.668	1.684.767.668
Cô ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Dũng Bích	-	-	686.730.000	686.730.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Sơn	148.174.400	148.174.400	454.979.089	454.979.089
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp Phú	7.170.385.900	7.170.385.900	2.116.381.800	2.116.381.800
Công ty TNHH Cao Cường Bắc Giang	2.586.600.499	2.586.600.499	-	-
Các đối tượng khác	12.049.465.198	12.049.465.198	1.573.277.356	1.573.277.356
Tổng	24.311.976.743	24.311.976.743	6.516.135.913	6.516.135.913

5.10 Người mua ứng tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
BQL DA Đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang (Công trình XD tuyến đường từ TT y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà) (*)	26.889.842.000	35.000.000.000
Các khách hàng khác	144.141.200	144.141.200
Tổng	27.033.983.200	35.144.141.200

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

5.11 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm	
	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022
Phải nộp	1.232.988.960	24.633.456.032	25.453.327.781	413.117.211
Thuế giá trị gia tăng	1.093.218.392	259.009.821	1.146.222.335	206.005.878
Thuế thu nhập cá nhân	139.770.568	462.922.811	395.582.046	207.111.333
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	278.523.400	278.523.400	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	23.630.000.000	23.630.000.000	-
Phải thu	130.638.874	84.046.944	13.078.939	59.670.869
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.638.874	84.046.944	13.078.939	59.670.869

(*) Là giá trị nhà đầu tư đóng góp không điều kiện cho ngân sách nhà nước M3 (ngoài các nghĩa vụ nhà đầu tư đối với ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành) theo Hợp đồng dự án số 01/2020/HĐDA-BT.ĐT292 ký giữa Ủy ban nhân dân huyện Lạng Giang và Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà HUD2 về việc thực hiện dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT 292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.12 Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí dự án DDT292 Bắc Giang	-	14.337.125.296
Trích trước chi phí Dự án B1, B2, DV-CT2 Linh Đàm	284.603.636	284.603.636
Trích trước chi phí các Dự án khác	5.607.010.427	6.253.497.966
Trích trước chi phí thi công tuyến đường từ TTYT huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà	13.190.460.923	-
Tổng	19.082.074.986	20.875.226.898

5.13 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	5.982.472.196	3.135.519.577
Kinh phí công đoàn	22.413.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	449.484.000
Phải trả, phải nộp khác	5.960.059.196	2.686.035.577
<i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị</i>	2.542.967.930	2.412.006.265
<i>Phí bảo trì thuê Chung cư Dự án Nhà ở Xã hội Thái Bình</i>	-	8.820.000
<i>Phí bảo trì mua Chung cư DA - NOXHTB</i>	106.010.000	-
<i>Lãi vay phải trả</i>	3.073.776.768	-
<i>Các khoản phải khác trả</i>	237.304.498	265.209.312
Tổng	5.982.472.196	3.135.519.577
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh 7.1)</i>	2.825.396.617	2.572.215.577

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.14 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		Trong năm (VND)		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
		trả nợ				trả nợ
Vay ngắn hạn	61.798.698.000	61.798.698.000	61.422.542.000	6.907.718.000	7.283.874.000	7.283.874.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	4.687.823.000	4.687.823.000	8.061.667.000	4.507.718.000	1.133.874.000	1.133.874.000
Vay ngắn hạn các đối tượng khác (2)	57.110.875.000	57.110.875.000	53.360.875.000	2.400.000.000	6.150.000.000	6.150.000.000
Vay dài hạn	102.384.745.550	102.384.745.550	92.453.761.321	-	9.930.984.229	9.930.984.229
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	102.384.745.550	102.384.745.550	92.453.761.321	-	9.930.984.229	9.930.984.229
Tổng	164.183.443.550	164.183.443.550	153.876.303.321	6.907.718.000	17.214.858.229	17.214.858.229
<i>Trong đó, vay và nợ thuê tài chính các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>3.925.637.500</i>	<i>3.925.637.500</i>			<i>2.100.000.000</i>	<i>2.100.000.000</i>

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/135009/HĐTD ngày 03/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2. Hạn mức cấp tín dụng 120 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa không quá 30 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Biện pháp bảo đảm theo các Hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng đảm bảo bao gồm Hợp đồng này; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

(2) Vay cá nhân có thời hạn vay từ 12 tháng trở xuống, dùng để chi đền bù GPMB, bổ sung vốn đầu tư hạ tầng, giá trị tiền sử dụng đất, giá trị M3 nộp cho ngân sách Nhà nước, trả lãi vay ngân hàng. Lãi suất trung bình 12,12%/năm.

(3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2021/135009/HĐTD ngày 09/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2. Hạn mức cấp tín dụng 180 tỷ đồng nhưng không vượt quá 50,8% tổng mức đầu tư thực tế của dự án; Mục đích vay: Thực hiện tại dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT292 trên địa bàn huyện Lạng Giang theo hình thức hợp đồng BT và dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Biện pháp bảo đảm: Các quyền phát sinh từ dự án, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai khi dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.15 Dự phòng phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	335.756.500	500.000.000
Dự phòng bảo hành Công trình Nhà ở cao tầng B (B1, B2,DV) - CT2 (Twin Tower)	335.756.500	500.000.000
Tổng	335.756.500	500.000.000

5.16 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	13.256.020.606	114.846.606.504
Lãi trong năm trước	-	-	-	134.723.495	134.723.495
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	(102.984.000)	(102.984.000)
Chia trả cổ tức	-	-	-	(4.481.176.500)	(4.481.176.500)
Số dư tại 31/12/2021	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	8.656.583.601	110.247.169.499
Số dư tại 01/01/2022	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	8.656.583.601	110.247.169.499
Lãi trong năm nay	-	-	-	268.611.051	268.611.051
Phân chia lợi nhuận dự án cho Tổng công ty (ii)	-	-	-	(130.961.665)	(130.961.665)
Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	(117.364.000)	(117.364.000)
Chia trả cổ tức (i)	-	-	-	(4.481.176.500)	(4.481.176.500)
Số dư tại 31/12/2022	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	4.195.692.487	105.786.278.385

(i): Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà HUD2, năm 2021 phân phối lợi nhuận như sau:

+ Chi trả cổ tức bằng tiền (5%/cổ phần) với số tiền 4.481.176.500 VND;

+ Trả thù lao cho HĐQT, BKS với số tiền 117.364.000 VNĐ.

(ii): Công ty có thực hiện phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh của các dự án ký giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển đô thị (HUD) với Công ty. Trong năm 2022, Công ty có phát sinh lợi nhuận từ các Hợp đồng này.

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà đô thị (HUD)	51%	45.708.000.000	45.708.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	49%	43.915.530.000	43.915.530.000
Tổng	100%	89.623.530.000	89.623.530.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	89.623.530.000	89.623.530.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	89.623.530.000	89.623.530.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	4.481.176.500	4.481.176.500

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.962.353	8.962.353
Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.962.353	8.962.353
Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.405.271.424	2.807.805.710
Doanh thu hoạt động xây lắp	41.736.745.889	76.994.021.305
Tổng	47.142.017.313	79.801.827.015

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	5.006.889.483	1.795.749.801
Giá vốn hoạt động xây lắp	39.497.885.720	75.273.797.622
Tổng	44.504.775.203	77.069.547.423

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	1.462.517.287	2.094.018.104
Tổng	1.462.517.287	2.094.018.104

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 tiền vay	203.510.080	
Tổng	203.510.080	-

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.543.640.474	4.652.651.237
Chi phí nhân viên quản lý	447.722.000	1.207.716.028
Chi phí đồ dùng văn phòng	66.744.111	51.158.934
Chi phí khấu hao	675.090.184	752.503.529
Thuế, phí, lệ phí	10.113.400	224.305.374
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.852.825.226	1.928.124.133
Chi phí khác bằng tiền	491.145.553	488.843.239
Tổng	3.543.640.474	4.652.651.237

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	352.657.995	185.298.550
Điều chỉnh tăng	67.576.728	67.576.728
<i>Các khoản chi phí không đư trừ</i>	67.576.728	67.576.728
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	420.234.723	252.875.278
Trong đó		
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	176.399.609	187.480.582
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- <i>Thuế TNDN phải nộp</i>	<i>35.279.921</i>	<i>37.496.116</i>
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh Nhà ở xã hội	-	-
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- <i>Thuế TNDN phải nộp</i>	-	-
Hoạt động kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh thông thường	243.835.114	65.394.696
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- <i>Thuế TNDN phải nộp</i>	<i>48.767.023</i>	<i>13.078.939</i>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	84.046.944	50.575.055

Handwritten signature

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty	268.611.051	134.723.495
Số trích Chi trả thù lao HĐQT và BKS	-	(117.364.000)
Lợi nhuận chia hợp tác kinh doanh	(130.961.665)	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	137.649.386	17.359.495
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	8.962.353	8.962.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i,ii)	15	2

(i): Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao HĐQT và BKS. Nếu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao HĐQT và BKS cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

(ii) Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2021 của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NĐ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2022. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

	Năm 2021 (Trình bày lại) VND	Năm 2021 (Đã trình bày) VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty	134.723.495	134.723.495	-
Số trích Chi trả thù lao HĐQT và BKS	(117.364.000)	-	(117.364.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	252.087.495	134.723.495	117.364.000
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	8.962.353	8.962.353	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	28	15	13

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	61.499.053.430	31.643.790.055
Chi phí nhân công	4.936.555.571	8.943.854.159
Chi phí khấu hao tài sản cố định	696.499.276	894.365.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.851.239.052	39.381.204.008
Chi phí khác bằng tiền	2.664.052.608	2.966.347.940
Tổng	81.647.399.937	83.829.561.338

Handwritten signature

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

Danh sách các bên liên quan

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

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát	Lương và Thù lao	3.292.532.580	1.779.431.895
Tổng		3.292.532.580	1.779.431.895

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng quản trị		2.129.378.080	1.232.676.387
Ông Trần Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	606.289.230	370.121.052
Ông Bùi Văn Thành	Thành viên HĐQT	56.000.000	37.000.000
Ông Tống Trường Hải	Thành viên HĐQT, Giám đốc	570.145.950	360.884.980
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	486.511.000	324.581.600
Ông Nguyễn Minh Chiến	Thành viên HĐQT	410.431.900	140.088.755
Ban Kiểm soát		740.855.500	397.376.408
Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng BKS	373.899.050	137.814.095
Nguyễn Văn Quang	Thành viên BKS	198.489.880	106.021.201
Phạm Thị Thu Mai	Thành viên BKS	168.466.570	153.541.112
Người quản lý khác		422.299.000	149.379.100
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Kế toán trưởng	422.299.000	149.379.100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

Số dư với các bên liên quan

Các khoản phải trả	Mối liên hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Vay		3.925.637.500	2.100.000.000
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Kế toán trưởng	1.725.637.500	1.600.000.000
Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng BKS	1.000.000.000	500.000.000
Nguyễn Minh Chiến	Thành viên HĐQT	1.200.000.000	-
Phải trả khác		2.825.396.617	2.572.215.577
Nguyễn Minh Chiến	Thành viên HĐQT	105.295.891	-
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Kế toán trưởng	5.184.462	-
Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng BKS	42.143.836	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng Công ty mẹ	129.804.498	160.209.312
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	2.542.967.930	2.412.006.265

Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng		294.047.998	571.285.330
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Tiền điện, nước	129.804.498	329.161.512
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị (HUDS)		-	218.791.818
Chi nhánh Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị (HUDS) - Xí nghiệp 1		164.243.500	23.332.000
Giao dịch khác		2.752.985.854	2.285.400.000
Nguyễn Minh Chiến	Lãi vay	105.295.891	-
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Lãi vay	189.184.462	-
Vũ Thị Thu Huệ	Lãi vay	42.143.836	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Chi trả cổ tức, chia lợi nhuận	2.416.361.665	2.285.400.000
Giao dịch vay		1.825.637.500	-
Nguyễn Minh Chiến	Vay	1.200.000.000	-
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Vay	125.637.500	-
Vũ Thị Thu Huệ	Vay	500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.2 Thông tin tài chính khác

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

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

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

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

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

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

Quy mô dự án: 11,3 ha

Tổng vốn đầu tư: 357,613 tỷ đồng

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

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

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

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 410 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công TNHH Kiểm toán An Việt.

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2023

Người lập

Nguyễn Thị Thu Hương

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Giám đốc



Tổng Trưởng Hải