

Số: 24 /TB-HUD8

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GD CHỨNG KHOÁN**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8.

Mã chứng khoán: HD8

Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 và 3 - TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường  
Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại/Fax: 024 66640911

Người thực hiện công bố thông tin: Lê Quang Phong

Chức vụ: Thành viên HĐQT, Trưởng phòng TCHC, Người được ủy quyền  
công bố thông tin.

Loại thông tin công bố:

24h  Bất thường  Theo yêu cầu  Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2023

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty ngày  
05/02/2024 tại đường dẫn <http://hud8.vn/luu-tru/category/quan-he-co-dong/bao-cao-thuong-nien>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn  
chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

Tài liệu kèm theo:

Báo cáo số 23/BC-HUD8 ngày 05/02/2024.

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



**Lê Quang Phong**

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2024

Số: 23 /BC-HUD8

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN Năm 2023

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

### I. THÔNG TIN CHUNG

#### 1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/08/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 03/7/2023;
- Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng;
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 100 tỷ đồng;
- Địa chỉ: Số 2 và 3 - TTB Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Tel/Fax: (024) 66640911;
- Website: www.hud8.vn;
- Mã cổ phiếu: HD8.

#### *Quá trình hình thành và phát triển:*

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 (Công ty HUD8) được thành lập vào ngày 02/8/2007 với số vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (Tổng công ty HUD) chiếm 51%; các tổ chức và cá nhân khác góp 49%.

Được thành lập với sứ mệnh đầu tư, phát triển các khu đô thị mới và nhà ở, kinh doanh bất động sản. Đến nay, Công ty HUD8 đã và đang thực hiện đầu tư một số dự án tại Khu đô thị Vân Canh, Khu đô thị mới Tây nam hồ Linh Đàm, Khu văn phòng, nhà ở và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden, Khu đô thị HUD - Sơn Tây tại thành phố Hà Nội, Khu nhà ở Bình Minh tại thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai, Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

#### *Một số dấu mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển:*

- Ngày 02/8/2007: Công ty HUD8 được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu;
- Tháng 4/2008: Công ty được Tổng công ty HUD giao quản lý dự án và giám sát thi công dự án hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội;

- Quý I/2009: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình Nhà ở thấp tầng các lô LK34, LK35, LK37, LK38, LK41 tại khu ĐTM Vân Canh, Hoài Đức, Hà Nội;
- Quý II/2011: Công ty triển khai đầu tư dự án Khu nhà ở Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;
- Quý IV/2011: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình Nhà ở chung cư cao tầng D1 tại lô đất CT2 khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội;
- Quý I/2013: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình nhà ở thấp tầng tại các lô đất TT2 và dãy B lô TT6 khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Quý II/2014: Công ty tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thường từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận tăng thêm cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu của các cổ đông. Số lượng cổ phiếu phát hành là: 5.000.000 cổ phiếu;
- Quý III/2014: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình Nhà ở thấp tầng tại lô TT6 dãy D khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Quý I/2017: Công ty triển khai đầu tư dự án Khu nhà ở văn phòng và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội (thông qua công ty con do HUD8 sở hữu 100% vốn điều lệ: Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land);
- Quý IV/2018: Công ty HUD8 trở thành công ty đại chúng theo văn bản số 7467/UBCK-GSĐC ngày 07/11/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Ngày 15/3/2019 là ngày giao dịch đầu tiên của mã cổ phiếu HD8 trên sàn chứng khoán UpCom;
- Quý II/2019: Công ty triển khai đầu tư dự án Nhà ở thấp tầng liền kề lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B Khu đô thị mới HUD - Sơn Tây, Thị xã Sơn Tây, Hà Nội;
- Quý IV/2021: Liên danh do Công ty HUD8 đại diện đã được UBND tỉnh Phú Yên chấp thuận là Nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8) với quy mô diện tích khoảng 12ha;
- Quý IV/2022: Công ty HUD8 đã phối hợp với các thành viên Liên danh góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên với số vốn điều lệ là 138 tỷ đồng, trong đó phần góp vốn của Công ty HUD8 là 30% (tương ứng với số tiền 41,4 tỷ đồng) để triển khai dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8).

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

- Ngành nghề kinh doanh chính: đầu tư và kinh doanh bất động sản;
- Địa bàn kinh doanh: địa bàn thành phố Hà Nội và một số tỉnh, thành có tiềm năng về thị trường.

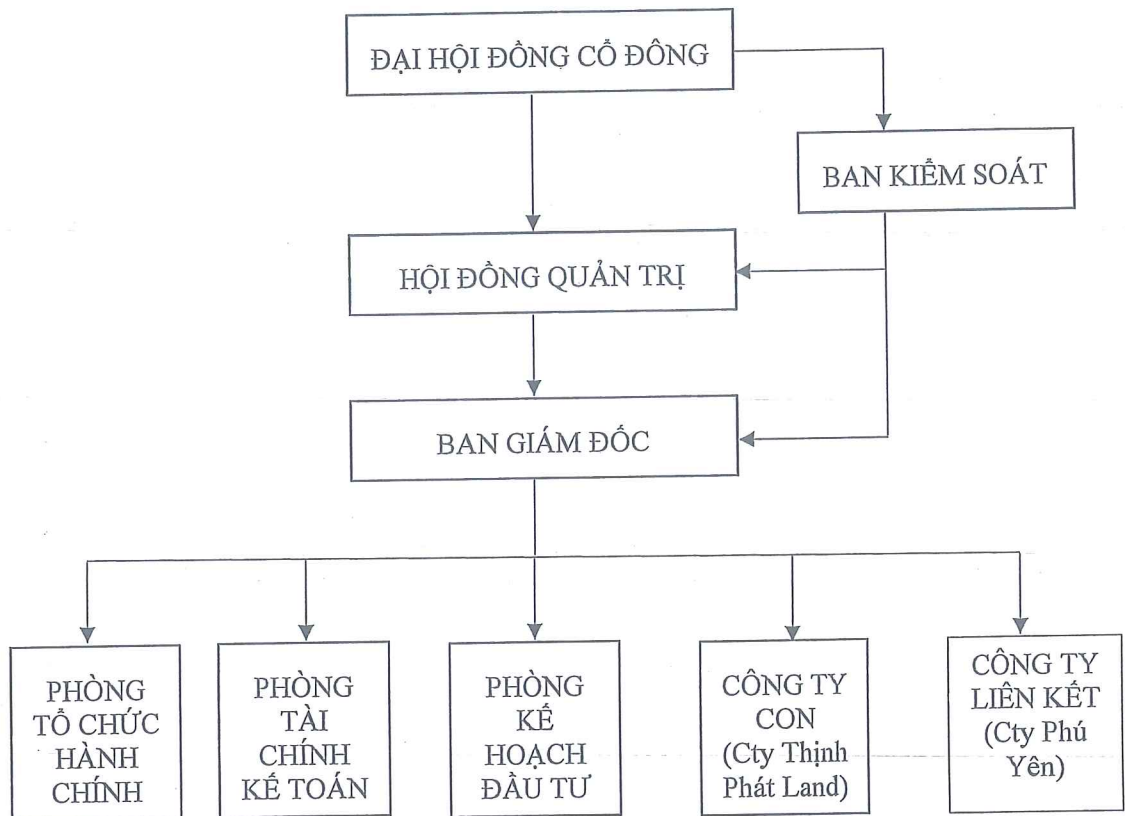
## **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**

Công ty HUD8 là công ty cổ phần với mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý như sau:

**3.1. Mô hình quản trị gồm:** Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị; Ban kiểm soát; Ban Giám đốc; Các phòng, ban chuyên môn và công ty con, công ty liên kết.



### 3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý:



### 3.3. Công ty con:

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land (Công ty Thịnh Phát Land).

- Địa chỉ: Số 2 và 3 - TTB Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: đầu tư và kinh doanh bất động sản.

- Số vốn góp của Công ty HUD8: 20,01 tỷ đồng, chiếm 100% vốn điều lệ.

### 3.4. Công ty liên kết:

Công ty TNHH Đầu tư phát triển nhà và đô thị Phú Yên (Công ty Phú Yên)

- Địa chỉ: Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: đầu tư và kinh doanh bất động sản.

- Số vốn góp của Công ty HUD8: 41,4 tỷ đồng, chiếm 30% vốn điều lệ.

### 4. Định hướng phát triển:

- Mục tiêu hoạt động của Công ty: Không ngừng phát triển, kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn đầu tư tại Công ty; tối đa hóa lợi nhuận, mang lại lợi ích tối ưu cho các cổ đông; đóng góp ngân sách Nhà nước đầy đủ và đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Xác định con người là yếu tố then chốt để xây dựng Công ty trở thành doanh nghiệp có cơ cấu, quản trị điều hành chuyên nghiệp, có môi trường làm việc mà tại



đó mỗi CBNV có thể phát huy tốt nhất khả năng, đóng góp vào thành tựu chung của Công ty;

+ Nâng cao năng lực và chất lượng công tác đầu tư, phát huy tối đa khả năng sáng tạo, nghiên cứu ứng dụng sâu rộng hơn các tiến bộ khoa học, công nghệ trong từng dự án cụ thể để tiết giảm chi phí đầu tư, hạ giá thành, đưa ra thị trường những sản phẩm có tính cạnh tranh cao;

+ Phát triển đô thị và nhà ở, gắn kết chặt chẽ với các lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật để phát huy sức mạnh tổng hợp của Công ty;

+ Trong tương lai, Công ty HUD8 tiếp tục phát huy những thế mạnh để tạo nền tảng phát triển vững chắc, đồng thời kết hợp với đổi mới, ứng dụng khoa học kỹ thuật phù hợp với xu thế phát triển của thời đại, tiếp tục đưa ra thị trường những sản phẩm có chất lượng từ đó tiếp tục khẳng định thương hiệu HUD8 trên thị trường bất động sản;

+ Đối với cộng đồng: với tinh thần hướng tới cộng đồng, Công ty HUD8 luôn mong muốn mang đến những sản phẩm phù hợp với thu nhập và nhu cầu của người dân, với dịch vụ bán hàng đến dịch vụ sau bán hàng đảm bảo chất lượng;

+ Cam kết tuân thủ quy định của pháp luật và ứng xử đúng đắn các chuẩn mực đạo đức. Với mục tiêu phát triển bền vững, hoạt động của Công ty HUD8 gắn với việc tôn trọng thiên nhiên, nâng cao ý thức bảo vệ và cải tạo môi trường, đóng góp vào sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

## **5. Các rủi ro:**

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, do đó Công ty HUD8 cũng có nguy cơ gặp những rủi ro như sau:

- Rủi ro về thị trường: rủi ro từ thị trường sẽ gây ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm những biến động của tình hình kinh tế tác động làm giảm khả năng tài chính, giảm nhu cầu về nhà ở của khách hàng; tình hình cung, cầu của thị trường bất động sản,... Do đó, Công ty HUD8 luôn nghiên cứu và đánh giá kỹ yếu tố thị trường có thể tác động đến từng dự án.

- Rủi ro về pháp luật: sự thay đổi liên tục trong các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở, một số chính sách pháp luật về lĩnh vực kinh doanh bất động sản còn chồng chéo,... làm ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Để hạn chế thấp nhất rủi ro về chính sách pháp luật, Công ty HUD8 thường xuyên cập nhật những thay đổi của luật pháp liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty; cử cán bộ chuyên môn tham gia các lớp tập huấn về những chính sách mới của pháp luật để áp dụng kịp thời vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Rủi ro khác: một số rủi ro khác cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như lạm phát, thiên tai, dịch bệnh,...

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

### **1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023**

#### ***1.1. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty HUD8 (Báo cáo riêng):***

- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 13,3 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 7,4 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế : 6,4 tỷ đồng;
- Tổng tài sản : 138,3 tỷ đồng;

- Vốn CSH tại ngày 31/12/2023 : 123,1 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu: 6,01 %.

**1.2. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty HUD8 (Báo cáo hợp nhất):**

- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 15,3 tỷ đồng, đạt 172% kế hoạch;
- Lợi nhuận trước thuế : 8,46 tỷ đồng, đạt 338,4% kế hoạch;
- Lợi nhuận sau thuế : 6,4 tỷ đồng; đạt 320% kế hoạch;
- Tổng tài sản : 185,3 tỷ đồng;
- Vốn CSH tại ngày 31/12/2023 : 123,1 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu: 6,87 %.

**2. Tổ chức và nhân sự:**

**Danh sách Ban điều hành tính đến ngày 31/12/2023:**

**Ông Nguyễn Ngọc Hải** - Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1984

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Số cổ phần sở hữu: 1.601.000 cổ phần (trong đó: Đại diện sở hữu cho Tổng công ty HUD là 1.600.000 cổ phần; sở hữu cá nhân là 1.000 cổ phần).

**Ông Lê Minh Phúc** - Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1981

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kỹ thuật, Kỹ sư Xây dựng cầu đường

Số cổ phần sở hữu: 1.000.500 cổ phần (trong đó: Đại diện sở hữu cho Tổng công ty HUD là 1.000.000 cổ phần; sở hữu cá nhân là 500 cổ phần)

**Bà Võ Thị Nhân** - Phụ trách Kế toán

Năm sinh: 1990

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

Số cổ phần sở hữu: 1.400 cổ phần

**Số lượng cán bộ, công nhân viên:**

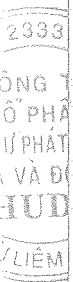
Lao động bình quân 2023 của Công ty là 14 người, trong đó CBNV có trình độ trên Đại học chiếm 28%.

**3. Tình hình đầu tư, thực hiện đầu tư các dự án:**

**3.1. Tình hình thực hiện đầu tư các dự án:**

Hiện nay các dự án đều đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng, trong năm 2023 Công ty HUD8 và công ty con chủ yếu tập trung giải quyết dứt điểm các vướng mắc tại dự án Xuân phương Garden; dự án Khu đô thị mới Vân Canh, dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm.

Đối với Dự án Khu dân cư phía Tây đường Lê Duẩn, xã An Phú, thành phố Tuy Hòa (ký hiệu O-8): Ngày 26/5/2023, UBND Tỉnh Phú Yên đã có Quyết định số 632/QĐ-UBND công nhận Công ty Phú Yên là chủ đầu tư dự án. Hiện nay chủ đầu tư



dự án đang triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư tiếp theo theo quy định.

### 3.2. Đầu tư tài chính:

Công ty HUD8 đã phối hợp với các thành viên Liên danh hoàn thành việc thành lập Công ty Phú Yên (Vốn điều lệ là 138 tỷ đồng, trong đó phần góp vốn của Công ty HUD8 là 30% tương ứng với số tiền 41,4 tỷ đồng).

Đối với việc đầu tư vốn tại công ty con - Công ty Thịnh Phát Land, giá trị đầu tư tài chính của Công ty HUD8 tại Công ty Thịnh Phát Land đến 31/12/2023 là 20,01 tỷ đồng (bằng vốn điều lệ của Công ty Thịnh Phát Land).

### 3.3. Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty con do Công ty HUD8 là chủ sở hữu nắm giữ 100% vốn điều lệ Công ty Thịnh Phát Land.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty Thịnh Phát Land tại ngày 31/12/2023:

- Tổng giá trị tài sản	: 69,56 tỷ đồng;
- Doanh thu thuần	: 0,31 tỷ đồng;
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	: 3,62 tỷ đồng;
- Lợi nhuận khác	: -0,06 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế	: 3,57 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế	: 2,51 tỷ đồng.

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty Thịnh Phát Land)

## 4. Tình hình tài chính:

### 4.1. Tình hình tài chính:

- Tình hình tài chính theo báo cáo riêng:

Đơn vị tính: đồng VN

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	148.176.660.492	138.296.171.236	-6,67%
Doanh thu thuần	45.982.504.013	365.692.960	-99,20%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	15.176.328.711	6.450.459.758	-57,50%
Lợi nhuận khác	- 31.177.896	948.626.003	-3142,62%
Lợi nhuận trước thuế	15.145.150.815	7.399.085.761	-51,15%
Lợi nhuận sau thuế	13.862.451.157	6.400.839.811	-53,83%

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022, 2023 của Công ty HUD8)

- Tình hình tài chính theo báo cáo hợp nhất:



Đơn vị tính: đồng VN

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2022	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	196.306.111.536	185.334.201.194	-5,59%
Doanh thu thuần	112.356.217.663	676.673.300	-99,40%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	18.630.908.306	7.564.409.055	-59,40%
Lợi nhuận khác	162.404.056	893.473.393	450,15%
Lợi nhuận trước thuế	18.793.312.362	8.457.882.448	-55,00%
Lợi nhuận sau thuế	13.862.451.157	6.400.839.811	-53,83%
Tỷ lệ trả cổ tức (theo vốn ĐL)	6%	10%	66,67%

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022, 2023 của Công ty HUD8)

#### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	3,4	3,5	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	3,1	3,2	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
<u>Nợ ngắn hạn</u>			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,3	0,3	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,5	0,5	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	1,45	0,03	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,57	0,004	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,12	9,45	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,11	0,05	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,07	0,03	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,17	11,17	

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty)

#### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

##### 5.1. Cổ phần:

Công ty hiện đang lưu hành số cổ phần như sau:

- Số cổ phần đang lưu hành: 10.000.000 cổ phần;
- Số cổ phần tự do chuyển nhượng: 10.000.000 cổ phần;

- Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần.

## 5.2. Cơ cấu cổ đông:

- Tổng số cổ phần lưu hành: 10.000.000 cổ phần;

Theo danh sách cổ đông do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp, tại ngày 10/7/2023 Công ty HUD8 có tổng số 308 cổ đông, trong đó:

+ Cổ đông nhà nước (Tổng Công ty HUD) nắm giữ tỷ lệ: 51% (tương ứng 5.100.000 cổ phần). Các cổ đông khác nắm giữ tỷ lệ: 49% (tương ứng 4.900.000 cổ phần);

+ Cổ đông cá nhân: 306 cổ đông, nắm giữ 4.000.000 cổ phần (chiếm 40%);

+ Cổ đông trong nước: 308 cổ đông, nắm giữ 10.000.000 cổ phần (chiếm 100%);

+ Cổ đông nước ngoài: 0

+ Cổ đông lớn chiếm 65,66%: Trong đó Tổng Công ty HUD là 51%, các cổ đông khác là 14,66%.

### Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ trên 5% cổ phần tại thời điểm 10/7/2023:

Tt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Cá nhân/ Tổ chức	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL thực góp
1	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH	Tòa nhà HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Tổ chức	5.100.000	51%
2	Công ty Cổ phần Tasco	Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.	Tổ chức	900.000	9%
3	Lê Quang Phong	An Binh City, Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Cá nhân	566.000	5,66%
	<b>TỔNG</b>			<b>6.566.000</b>	<b>65,66%</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 10/7/2023 do VSDC cung cấp)

### Danh sách cổ đông là tổ chức tại thời điểm 10/7/2023:

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Quốc gia	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL thực góp
1	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH	Tòa nhà HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà	Việt Nam	5.100.000	51%

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Quốc gia	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL thực góp
		Nội			
2	Công ty cổ phần Tasco	Tòa nhà Tasco, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.	Việt Nam	900.000	9%
	<b>TỔNG</b>			<b>6.000.000</b>	<b>60%</b>

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 10/7/2023 do VSDC cung cấp)

### 5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2023 vốn đầu tư của chủ sở hữu Công ty HUD8 không thay đổi, vốn đầu tư của chủ sở hữu Công ty HUD8 tại ngày 31/12/2023 là: 100 tỷ đồng.

### 5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2023 Công ty HUD8 không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

### 5.5. Các chứng khoán khác:

Trong năm 2023, Công ty HUD8 không phát sinh giao dịch các chứng khoán khác.

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty:

### 6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Việc sử dụng nguyên vật liệu tại các dự án được Công ty quản lý chặt chẽ, tuân thủ định mức tiêu hao theo quy định của Nhà nước. Do đó, công tác quản lý và sử dụng nguồn vật liệu được đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả; nguyên vật liệu đảm bảo đúng thông số kỹ thuật, đảm bảo chất lượng và tính thẩm mỹ của công trình.

### 6.2. Tiêu thụ năng lượng:

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng là một trong những yêu cầu quan trọng của Công ty trong việc lập và phê duyệt dự án, các chỉ tiêu này luôn được rà soát, đánh giá trong quá trình triển khai nhằm đem lại giải pháp tiết kiệm năng lượng cho chủ đầu tư và người sử dụng.

### 6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, trong đó có pháp luật về bảo vệ môi trường.

### 6.4. Chính sách liên quan đến người lao động:

Công ty thực hiện chính sách tiền lương, phúc lợi đối với người lao động trên cơ sở tuân thủ Bộ Luật lao động, các văn bản của cơ quan quản lý Nhà nước về lao động tiền lương, Thỏa ước tập thể lao động và căn cứ theo hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Điều kiện làm việc của CBNV Công ty không ngừng được cải thiện.

Hàng năm, Công ty đã xây dựng kế hoạch ngân sách dành cho công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; khuyến khích tạo điều kiện cho CBNV tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó, chất lượng nguồn nhân lực ngày càng được cải thiện, đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững của đơn vị.



### III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Năm 2023 là một năm khó khăn toàn diện của ngành bất động sản, các doanh nghiệp bất động sản đã phải đối mặt với những khó khăn lớn về nguồn vốn và thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án.

Bên cạnh đó, Công ty gặp vướng mắc về công tác giải phóng mặt bằng giai đoạn 2 dự án dự án Xuân phương Garden chưa có hướng giải quyết; các dự án mới chỉ đang trong giai đoạn tìm kiếm, phát triển hoặc đang triển khai công tác chuẩn bị đầu tư.

Trước những khó khăn nêu trên, Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo, triển khai toàn diện, đồng bộ quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD đã được Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị phê duyệt. Công ty đã duy trì được hoạt động sản xuất kinh doanh, các mục tiêu, nhiệm vụ cơ bản hoàn thành, vốn góp của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn.

#### 2. Tình hình tài chính:

##### Bảng các chỉ tiêu hợp nhất thực hiện năm 2023

Đơn vị tính: Tỷ đồng

STT	Diễn giải	KH năm 2023	Thực hiện năm 2023	
			Giá trị	% so với KH năm
I	Tổng doanh thu	8,9	15,3	172%
1	Lợi nhuận trước thuế	2,5	8,5	338%
2	Lợi nhuận sau thuế	2	6,4	320%
3	Nộp ngân sách	0,7	3,1	443%
4	Chi trả cổ tức	6%	10%	167%
II	TỔNG TÀI SẢN/ NGUỒN VỐN		185,3	
A	TÀI SẢN			
1	Tài sản ngắn hạn		176,76	
	Tiền và các khoản tương đương tiền		2,85	
	Đầu tư tài chính ngắn hạn		108,5	
	Các khoản phải thu ngắn hạn		48,96	
	Hàng tồn kho		16,28	
	Tài sản ngắn hạn khác		0,17	
2	Tài sản dài hạn		8,57	
	Tài sản cố định		0,46	
	Bất động sản đầu tư		4,94	
	Tài sản dở dang dài hạn			
	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		3	
	Tài sản dài hạn khác		0,17	

STT	Diễn giải	KH năm 2023	Thực hiện năm 2023	
			Giá trị	% so với KH năm
B	NGUỒN VỐN			
1	Nợ ngắn hạn		50,56	
	Phải trả người bán ngắn hạn		0,009	
	Vay và nợ tài chính ngắn hạn			
	Thuế và các khoản phải nộp NN		0,32	
	Doanh thu chưa thực hiện		0,38	
	Phải trả ngắn hạn khác		0,09	
2	Nợ dài hạn		11,7	
3	Nguồn vốn chủ sở hữu		123,07	
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		100	
	Quỹ đầu tư phát triển		9,22	
	Lợi nhuận chưa phân phối		13,85	

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty HUD8)

### 2.1. Tình hình tài sản:

Theo số liệu báo cáo cho thấy kết cấu tài sản của Công ty năm 2023, tài sản ngắn hạn chiếm phần lớn trong tổng tài sản, tỷ lệ tài sản ngắn hạn/tổng tài sản là 95,4% cho thấy Công ty chủ yếu tập trung đẩy mạnh vào hoạt động sản xuất kinh doanh, hạn chế đầu tư vào tài sản cố định và đầu tư tài chính. Công ty HUD8 với hoạt động chính là Chủ đầu tư dự án nên việc lựa chọn và đạt được kết cấu tài sản này là phù hợp, giảm được tối đa chi phí cố định qua đó tập trung được nguồn lực để phục vụ hoạt động SXKD chính.

Công ty không có nợ phải thu xấu, tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

### 2.2. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả tại ngày 31/12/2023 là: 62,26 tỷ đồng (trong đó, trích trước chi phí để đầu tư hạng mục còn lại tại các dự án và doanh thu chưa thực hiện chiếm 93%), là các khoản nợ chưa đến hạn, không có nợ quá hạn. Hiện tại Công ty chủ động được nguồn vốn đảm bảo thanh toán các khoản nợ, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán như sau:

+ Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty là 3,5 lần, Công ty đảm bảo khả năng thanh toán ngắn hạn.

+ Hệ số nợ phải trả/ tổng tài sản là 0,3 lần; trong khi không có vay và nợ tài chính, Công ty đang sử dụng tốt nguồn vốn.

+ Hệ số nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu là 0,5 lần.

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong năm qua, Công ty tiếp tục nghiên cứu, đổi mới phương thức quản trị, điều hành doanh nghiệp theo hướng áp dụng công nghệ thông tin trong quản trị; thực hiện số hóa toàn bộ văn bản, hồ sơ tài liệu để thuận tiện cho việc lưu trữ, tra cứu.

Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo Công ty đã thực hiện đổi mới hình thức và nội dung các cuộc họp, phương thức báo cáo để tiết giảm thời gian hội họp, tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, nâng cao hiệu lực trong công tác điều hành. Năm 2023, Công ty đã thực hiện tiết giảm chi phí đạt 269% kế hoạch.

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

Phân đầu hoàn thành các nhiệm vụ, chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra, đảm bảo mức chia cổ tức cho các cổ đông, bảo toàn nguồn vốn chủ sở hữu, tiếp tục công tác phát triển, đầu tư dự án các dự án mới; đảm bảo việc làm và thu nhập của cán bộ công nhân viên được ổn định.

#### **5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:**

Không có, do ý kiến kiểm toán là ý kiến chấp thuận toàn phần.

### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty.**

Trong năm 2023 tập thể Ban lãnh đạo và CBCNV Công ty HUD8 đã khắc phục những khó khăn từ yếu tố khách quan, thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, vốn góp của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn; thu nhập của CBCNV được đảm bảo.

#### **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc.**

Ban Giám đốc đã tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

#### **3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2024:**

Năm 2024, hoạt động của Hội đồng quản trị sẽ tập trung vào các vấn đề sau:

- Chỉ đạo triển khai thực hiện các giải pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động SXKD để thực hiện thành công nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;

- Tập trung chỉ đạo công tác tìm kiếm, phát triển các dự án có quy mô phù hợp với năng lực tài chính, năng lực quản trị của Công ty; tăng cường giám sát hoạt động của đơn vị, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo an toàn vốn của cổ đông;

- Chỉ đạo tiếp tục thực hiện các giải pháp nâng cao chất lượng quản trị điều hành cùng với việc nâng cao trình độ và kỹ năng cho đội ngũ quản lý, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, mạnh dạn ứng dụng các công cụ quản lý tiên tiến phù hợp; nâng cao tính minh bạch, công khai trong công tác quản trị doanh nghiệp.

- Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc tiếp tục phối hợp chặt chẽ trong quan hệ công tác theo nguyên tắc:

+ Luôn vì lợi ích chung của Công ty và cổ đông;

+ Tuân thủ nghiêm túc các quy định có liên quan của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị công ty;

+ Tập trung thực hiện các giải pháp quản trị rủi ro hiệu quả;

+ Phối hợp công tác với tinh thần trách nhiệm cao, trung thực, hợp tác và thường xuyên chủ động phối hợp tháo gỡ các vướng mắc khó khăn.



## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị:

#### 1.1. Thông tin về thành viên HĐQT

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT		Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện	
			Ngày bổ nhiệm (NK 2022-2027)	Ngày miễn nhiệm	Số CP sở hữu	Đại diện cho Tổng công ty HUD
1	Ông Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch HĐQT	16/6/2022		60.000	2.500.000
2	Ông Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên HĐQT	15/6/2022		1.000	1.600.000
3	Ông Lê Minh Phúc	Thành viên HĐQT	15/6/2022		500	1.000.000
4	Ông Lê Quang Phong	Thành viên HĐQT	15/6/2022		0	0
5	Ông Nguyễn Đức Minh	Thành viên HĐQT	15/6/2022		0	0

#### 1.2. Hoạt động giám sát của HĐQT

HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ giám sát thường xuyên Ban Giám đốc trong việc tổ chức triển khai thực hiện nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT. Kết quả giám sát cho thấy, trong điều hành Ban Giám đốc đã tuân thủ Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty, thực hiện nhiều giải pháp linh hoạt, kịp thời, phù hợp với chủ trương, định hướng của HĐQT và tình hình thực tế để đạt được hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Giám đốc và các cán bộ quản lý đã hoàn thành tốt việc điều hành hoạt động của Công ty theo nội dung nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.

#### 1.3. Các nghị quyết/quyết định của HĐQT

Stt	Số nghị quyết/quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
I	Nghị quyết			
1	14/NQ-HĐQT	10/01/2023	Thông qua kế hoạch SXKD quý I/2023 của Công ty	100%
2	30/NQ-HĐQT	31/01/2023	Chấp thuận chủ trương để công ty con báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố HN cho phép chấm dứt thực hiện dự án Xuân Phương Garden đối với diện tích còn lại 3402,2m <sup>2</sup> và triển khai các thủ tục kết thúc đầu tư giai đoạn 1	100%
3	37/NQ-HĐQT	08/02/2023	Phê duyệt chi phí thường xuyên thực hiện năm 2022, chi phí thường xuyên kế hoạch 2023 của Công ty HUD8 và công ty con	100%
4	44/NQ-HĐQT	22/02/2023	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty và giao nhiệm vụ cho cán bộ phụ trách công tác kế toán của Công ty và điều hành hoạt động của Phòng Tài chính kế toán	100%
5	45/NQ-HĐQT	22/02/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
6	61/NQ-HĐQT	02/03/2023	Thông qua BCTC và Phương án phân phối nhuận năm 2022 của Công ty Thịnh Phát Land	100%

Stt	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
7	73/NQ-HĐQT	'27/03/2023	Thông qua chủ trương đề Hội đồng thành viên Công ty Thịnh Phát Land miễn nhiệm Kế toán trưởng và bổ nhiệm cán bộ Phụ trách công tác kế toán Công ty	100%
8	74/NQ-HĐQT	27/03/2023	Thông qua chương trình, nội dung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
9	84/NQ-HĐQT	13/04/2023	Chấp thuận cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị vay vốn	100%
10	109/NQ-HĐQT	04/05/2023	Triển khai một số nội dung thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và thông qua một số nội dung khác	100%
11	110/NQ-HĐQT	04/05/2023	Trích quỹ khen thưởng để chi thưởng cho các tập thể và CBNV Công ty	100%
12	152/NQ-HĐQT	07/8/2023	Thông qua kết quả SXKD quý II, nhiệm vụ kế hoạch quý III/2023	100%
13	173/NQ-HĐQT	09/10/2023	Thông qua Biên bản thanh lý Hợp đồng số 101A/HĐHUD ngày 10/4/2008 và các PLHĐ được ký giữa Tổng công ty HUD và công ty HUD8	100%
14	174/NQ-HĐQT	09/10/2023	Thông qua kết quả SXKD quý III, nhiệm vụ kế hoạch quý IV/2023	100%
15	175/NQ-HĐQT	09/10/2023	Trích quỹ phúc lợi để chi cho các cá nhân và tập thể CBNV	100%
16	183/NQ-HĐQT	12/10/2023	Thông qua Biên bản thanh lý hợp đồng số 01/2023/HĐTV/HUD/HUD8 ký ngày 14/4/2023 giữa Tổng công ty HUD và Công ty HUD8	100%
17	198/NQ-HĐQT	06/12/2023	Thông qua kết quả SXKD quý IV/2023, nhiệm vụ kế hoạch quý I/2024	100%
<b>II</b>	<b>Quyết định</b>			
1	05/QĐ-HĐQT	03/01/2023	Cho thôi nhiệm chủ tịch HĐQT Công ty Thịnh Phát Land	100%
2	06/QĐ-HĐQT	03/01/2023	Ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ các phòng ban Công ty	100%
3	07/QĐ-HĐQT	03/01/2023	Bổ nhiệm cán bộ giữ chức Thành viên HĐQT Công ty Thịnh Phát Land	100%
4	08/QĐ-HĐQT	03/01/2023	Bổ nhiệm cán bộ giữ chức Chủ tịch HĐQT Công ty Thịnh Phát Land	100%
5	38/QĐ-HĐQT	08/02/2023	Ban hành quy chế trả lương và các khoản thu nhập khác của Công ty HUD8	100%
6	46/QĐ-HĐQT	22/02/2023	Miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty	100%
7	47/QĐ-HĐQT	22/02/2023	Giao nhiệm vụ phụ trách công tác kế toán của Công ty và điều hành hoạt động của Phòng Tài chính kế toán	100%

Stt	Số nghị quyết/ quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
8	120/QĐ-HĐQT	10/05/2023	Trích quỹ khen thưởng để chi thưởng cho các tập thể CBNV Công ty	100%
9	131/QĐ-HĐQT	12/06/2023	Chi trả cổ tức năm 2022	100%
10	132/QĐ-HĐQT	12/06/2023	Chi nghỉ mát năm 2023 cho CBNV	100%
11	162/QĐ-HĐQT	21/08/2023	Phê duyệt mức khoán trang phục năm 2023 của CBNV công ty	100%

## 2. Ban kiểm soát

### 2.1. Thông tin về thành viên Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS (NK 2022-2027)	Ngày không còn là thành viên BKS	Số cổ phần sở hữu
1	Bà Phan Thị Minh Hương	Trưởng BKS	22/6/2022		0
2	Ông Dương Anh Tuấn	Kiểm soát viên	15/6/2022		10.000
3	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Kiểm soát viên	15/6/2022		0

### 2.2. Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc và cổ đông

BKS đã lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, triển khai kiểm tra giám sát các mặt hoạt động của Công ty với những nội dung sau:

- Hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc. Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các văn bản của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các cổ đông;
- Kiểm tra tính trung thực và hợp lý trong việc ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán; kiểm tra các hợp đồng kinh tế của Công ty; kiểm soát chi phí, doanh thu, thẩm định báo cáo tài chính trên cơ sở Báo cáo kiểm toán độc lập trình Đại hội cổ đông thường niên;
- Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của BKS.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.

### 3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Tổng thù lao cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát kiêm nhiệm năm 2023 là 192 triệu đồng.

Người quản lý chuyên trách của Công ty hưởng lương theo Quy chế trả lương của Công ty với tổng quỹ lương của người quản lý là 1.608 triệu đồng.

### 3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

- Ông Nguyễn Ngọc Hải - Thành viên HĐQT, Giám đốc, Người đại diện theo pháp



luật của Công ty đăng ký bán 400.000 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu giao dịch thành công là 400.000 cổ phiếu.

- Ông Lê Quang Phong - Thành viên HĐQT, Người được ủy quyền công bố thông tin đăng ký bán 566.000 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu giao dịch thành công là 566.000 cổ phiếu.

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: không

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ.

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm đã phản ánh hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 được kiểm toán trình bày thành văn bản riêng kèm theo Báo cáo thường niên này (gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Thuyết minh Báo cáo tài chính). Báo cáo tài chính riêng được Công ty HUD8 công bố tại địa chỉ website: <http://hud8.vn/>.

#### Nơi nhận:

- Như kính gửi (đề b/c);
- Đăng tải trên Website;
- Lưu: VT, TCHC.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Ngọc Hải

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

MỤC LỤC

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

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán kèm theo.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102333784 thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023 là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

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

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCOM với mã chứng khoán: HD8.

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

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

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Ban Giám đốc**

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

**SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC 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 hợp nhất và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc, 



**Nguyễn Ngọc Hải**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024



Số: 74/2024/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8, được lập ngày 22 tháng 01 năm 2024, từ trang 06 đến trang 29 kèm theo, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 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 hợp nhất.

**Bùi Thị Thủy****Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 04/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2024

**Lưu Anh Tuấn****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1026-2024-137-1

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150))	<b>100</b>		<b>176.760.595.966</b>	<b>187.373.118.446</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>2.851.991.318</b>	<b>6.685.281.689</b>
1. Tiền	111		1.151.991.318	2.037.282.537
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.700.000.000	4.647.999.152
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>108.500.000.000</b>	<b>157.291.608.967</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	108.500.000.000	157.291.608.967
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>48.962.205.476</b>	<b>6.798.612.251</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	547.396.000	547.396.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	1.551.624.111	1.544.524.111
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	40.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	6.863.185.365	4.706.692.140
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>16.275.072.678</b>	<b>16.265.164.543</b>
1. Hàng tồn kho	141		16.275.072.678	16.265.164.543
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>171.326.494</b>	<b>332.450.996</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		171.326.494	118.680.938
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	-	213.770.058
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210 + 220 + 230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>8.573.605.228</b>	<b>8.932.993.090</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>457.489.519</b>	<b>685.621.039</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	457.489.519	685.621.039
Nguyên giá	222		4.512.607.273	5.678.320.909
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.055.117.754)	(4.992.699.870)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>4.940.077.456</b>	<b>5.094.454.876</b>
Nguyên giá	231		6.286.410.170	6.286.410.170
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.346.332.714)	(1.191.955.294)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.10	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>176.038.253</b>	<b>152.917.175</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	176.038.253	152.917.175
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>185.334.201.194</b>	<b>196.306.111.536</b>



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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>62.262.551.816</b>	<b>66.581.566.622</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>50.560.377.191</b>	<b>54.513.699.037</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	9.558.050	9.558.050
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	319.515.627	966.795.782
3. Phải trả người lao động	314		1.535.186.673	4.332.518.294
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	46.062.876.165	46.091.841.133
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	380.668.013	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	90.527.528	1.403.389.036
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	-	-
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.465.555.135	1.709.596.742
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>11.702.174.625</b>	<b>12.067.867.585</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	11.702.174.625	12.067.867.585
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>123.071.649.378</b>	<b>129.724.544.914</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>123.071.649.378</b>	<b>129.724.544.914</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
2. Quỹ đầu tư phát triển	417		9.220.982.498	9.220.982.498
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.850.666.880	20.503.562.416
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	<i>421a</i>		<i>7.449.827.069</i>	<i>6.641.111.259</i>
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	<i>421b</i>		<i>6.400.839.811</i>	<i>13.862.451.157</i>
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>185.334.201.194</b>	<b>196.306.111.536</b>

Người lập biểu



Dương Thị Thanh Hoa

Phụ trách Kế toán



Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Hải

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	676.673.300	112.356.217.663
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>676.673.300</b>	<b>112.356.217.663</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	459.832.560	89.524.792.607
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>216.840.740</b>	<b>22.831.425.056</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	13.632.364.534	11.492.586.048
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	6.4	23.734.186	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.734.186	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	6.261.062.033	15.693.102.798
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)</b>	<b>30</b>		<b>7.564.409.055</b>	<b>18.630.908.306</b>
11. Thu nhập khác	31		991.035.094	193.581.952
12. Chi phí khác	32		97.561.701	31.177.896
13. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>893.473.393</b>	<b>162.404.056</b>
14. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>8.457.882.448</b>	<b>18.793.312.362</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	2.057.042.637	4.930.861.205
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>6.400.839.811</b>	<b>13.862.451.157</b>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.400.839.811	13.862.451.157
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	640	1.081

Người lập biểu

*Hoar*

Dương Thị Thanh Hoa

Phụ trách Kế toán

*Char*

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024  
 Giám đốc

*Phao*

Nguyễn Ngọc Hải



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.457.882.448	18.793.312.362
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		382.508.940	529.457.084
- Các khoản dự phòng	03		696.490.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(16.538.705.013)	(24.658.206.083)
- Chi phí lãi vay	06		23.734.186	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.978.089.439)	(5.335.436.637)
- Tăng giảm các khoản phải thu	09		(2.002.468.723)	49.737.109.288
- Tăng giảm hàng tồn kho	10		(9.908.135)	90.935.034.869
- Tăng giảm các khoản phải trả	11		(2.776.329.025)	(83.916.446.950)
- Tăng giảm chi phí trả trước	12		(23.121.078)	(42.268.260)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(23.734.186)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.479.165.578)	(4.095.319.489)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		348.700.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.659.898.996)	(1.948.036.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(17.604.015.160)</b>	<b>45.334.636.821</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		496.500.000	-
2. Chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(267.012.268.906)	(295.417.311.254)
3. Thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		275.803.877.873	229.872.846.143
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(3.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		14.276.915.822	482.883.032
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>23.565.024.789</b>	<b>(68.061.582.079)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		13.165.620.035	-
2. Chi trả nợ gốc vay	34		(13.165.620.035)	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.794.300.000)	(6.948.597.200)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(9.794.300.000)</b>	<b>(6.948.597.200)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>(3.833.290.371)</b>	<b>(29.675.542.458)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>6.685.281.689</b>	<b>36.360.824.147</b>
Ảnh hưởng của thay đổi TGHĐ quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	5.1	<b>2.851.991.318</b>	<b>6.685.281.689</b>

Người lập biểu

Dương Thị Thanh Hoa

Phụ trách Kế toán

Võ Thị Nhân

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Giám đốc

Nguyễn Ngọc Hải

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

### **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/8/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023.

Vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 ngày 03/7/2023 của Công ty là 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

Cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UpCom với mã chứng khoán: HD8.

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

Tổng số lao động của Công ty và Công ty con tại ngày 31/12/2023: 11 người (Tại 31/12/2022: 18 người).

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

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

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

#### **1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2023 Công ty có Công ty con, Công ty liên kết như sau:

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

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**Kỳ kế toán**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), trên cơ sở nguyên tắc kế toán dồn tích 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu Báo cáo tài chính của các Công ty con và Báo cáo tài chính riêng của Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty con phù hợp với chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa Công ty và các Công ty con được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

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

*Các khoản cho vay:* Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

*Đầu tư vào Công ty liên kết:* Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của Công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn vào Công ty liên kết theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Khoản lỗ của Công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại các Công ty liên kết thì khoản lỗ đó chỉ được Công ty ghi nhận bằng với số vốn đã góp.

Trong trường hợp một Công ty con của Công ty thực hiện giao dịch với các Công ty liên kết của Công ty, lãi (lỗ) chưa thực hiện tương ứng với phần vốn góp của Công ty vào Công ty liên kết được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **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 gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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 riêng/hợp nhất.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

Chi phí trả trước dài hạn của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 24 tháng;
- Chi phí trả trước là tiền đi thuê văn phòng được phân bổ dần vào chi phí theo thời gian thực tế trả trước.

#### **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).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### **Nguyên tắc ghi nhận nợ vay và chi phí đi vay**

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

#### **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

Cổ tức chính thức được công bố và ghi nhận là nợ phải trả sau khi được sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

##### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

##### ***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi thỏa mãn 5 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;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp 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.

##### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

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

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

Thu nhập khác gồm: các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh như nhượng bán, thanh lý tài sản cố định, tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường tài sản bị tổn thất, ...



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong 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 Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây lắp, kinh doanh bất động sản là chủ yếu và theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Ban Giám đốc Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	215.970.664	796.767.003
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	936.020.654	1.240.515.534
Các khoản tương đương tiền (i)	1.700.000.000	4.647.999.152
<b>Tổng</b>	<b>2.851.991.318</b>	<b>6.685.281.689</b>

(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01-03 tháng với lãi suất 3,85% - 4,75%/năm.

**5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi ngân hàng (ii)	108.500.000.000	108.500.000.000	157.291.608.967	157.291.608.967
<b>Tổng</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>108.500.000.000</b>	<b>157.291.608.967</b>	<b>157.291.608.967</b>

(ii) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với lãi suất 5,4% - 7,55%/năm.

**5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	547.396.000	547.396.000
<b>Tổng</b>	<b>547.396.000</b>	<b>547.396.000</b>
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>547.396.000</i>	<i>547.396.000</i>

**5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	1.489.524.111	1.489.524.111
Các đối tượng khác	62.100.000	55.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.551.624.111</b>	<b>1.544.524.111</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (*)	40.000.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Phải thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>40.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

(\*): Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị được vay theo Nghị quyết số 84/NQ-HĐQT ngày 13/04/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8; các Hợp đồng vay vốn với thời gian vay 09 tháng -12 tháng, lãi suất căn cứ theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng BIDV Chi nhánh Hà Nội cho Tổng Công ty HUD vay cộng thêm 2%. Tài sản đảm bảo khoản vay: Tín chấp.

**5.6 Phải thu khác ngắn hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	45.000.000	-	30.000.000	-
Ký quỹ, ký cược (*)	1.950.000.000	-	1.950.000.000	-
Lãi dự thu tiền gửi, cho vay	4.850.199.046	-	2.684.224.295	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	757.225	-
BHXH, BHYT, BHTN	10.040.319	-	10.701.915	-
Phải thu khác	7.946.000	-	31.008.705	-
<b>Tổng</b>	<b>6.863.185.365</b>	<b>-</b>	<b>4.706.692.140</b>	<b>-</b>

(\*) Ký quỹ theo Biên bản thỏa thuận số 10/KHĐT-KQ ngày 14/3/2017 về việc đảm bảo thực hiện dự án đầu tư giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội và Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land.

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.275.072.678	-	16.265.164.543	-
<i>Công trình công cộng dịch vụ và Nhà văn hóa (*)</i>	<i>16.265.164.543</i>	<i>-</i>	<i>16.265.164.543</i>	<i>-</i>
<i>- Chi phí dịch vụ quản lý khu đô thị</i>	<i>9.908.135</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Tổng</b>	<b>16.275.072.678</b>	<b>-</b>	<b>16.265.164.543</b>	<b>-</b>

(\*): Là giá trị chi phí dở dang (chủ yếu là tiền sử dụng đất và chi phí giải phóng mặt bằng được phân bổ cho diện tích công trình công cộng và Nhà văn hóa) thuộc dự án Khu nhà ở Văn phòng và Dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden chưa thể thực hiện đầu tư tiếp do chưa giải phóng mặt bằng xong để bàn giao.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	91.818.182	5.586.502.727	5.678.320.909
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.165.713.636)	(1.165.713.636)
Số dư tại 31/12/2023	91.818.182	4.420.789.091	4.512.607.273
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	91.818.182	4.900.881.688	4.992.699.870
Khấu hao trong năm	-	228.131.520	228.131.520
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.165.713.636)	(1.165.713.636)
Số dư tại 31/12/2023	91.818.182	3.963.299.572	4.055.117.754
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2023	-	685.621.039	685.621.039
Tại ngày 31/12/2023	-	457.489.519	457.489.519

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao còn đang sử dụng tại ngày 31/12/2023: 3.143.818.182 đồng (tại ngày 01/01/2023: 4.309.531.818 đồng).

**5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	6.286.410.170	-	-	6.286.410.170
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	6.286.410.170	-	-	6.286.410.170
Giá trị hao mòn lũy kế	1.191.955.294	154.377.420	-	1.346.332.714
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	1.191.955.294	154.377.420	-	1.346.332.714
Giá trị còn lại	5.094.454.876	-	-	4.940.077.456
- Ki ốt D1-Tây Nam Linh Đàm	5.094.454.876	-	-	4.940.077.456

Bất động sản đầu tư cho thuê gồm: 17 căn Ki ốt tại tầng 1 thuộc chung cư D1 - CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 365.692.960 VND và 154.377.420 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.10 Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết**

Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	31/12/2023 (VND)			01/01/2023 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên (i)	3.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
<b>Tổng</b>	<b>3.000.000.000</b>		<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>

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

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

**5.11 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng	147.096.774	147.096.774
Chi phí khác	28.941.479	5.820.401
<b>Tổng</b>	<b>176.038.253</b>	<b>152.917.175</b>

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Aluwindow	9.558.050	9.558.050	9.558.050	9.558.050
<b>Tổng</b>	<b>9.558.050</b>	<b>9.558.050</b>	<b>9.558.050</b>	<b>9.558.050</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

**a) Các khoản phải thu Nhà nước**

	Số phải thu 01/01/2023	Số phát sinh trong năm		Số phải thu 31/12/2023
		Phải nộp	Đã nộp	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	213.770.058	213.770.058	-	-
<b>Tổng</b>	<b>213.770.058</b>	<b>213.770.058</b>	-	-

*Đơn vị tính: VND*

**b) Các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số phải nộp 01/01/2023	Số phát sinh trong năm		Số phải nộp 31/12/2023
		Phải nộp	Đã nộp	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	932.183.792	1.843.272.579	2.483.892.734	291.563.637
Thuế thu nhập cá nhân	34.611.990	584.724.164	591.384.164	27.951.990
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	219.784	219.784	-
Thuế Môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>966.795.782</b>	<b>2.434.216.527</b>	<b>3.081.496.682</b>	<b>319.515.627</b>

*Đơn vị tính: VND*

**5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí còn phải đầu tư vào dự án (i)	45.913.384.133	45.961.841.133
Chi phí khác	149.492.032	130.000.000
<b>Tổng</b>	<b>46.062.876.165</b>	<b>46.091.841.133</b>

(i) Các chi phí còn phải đầu tư của Dự án Xuân Phương Garden gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí tiền sử dụng đất, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan được trích lập trên cơ sở dự toán chi phí đầu tư theo phương án kinh doanh và các hợp đồng đã ký kết với nhà thầu.

**5.15 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>380.668.013</b>	-
Tiền lãi nhận trước	113.608.733	-
Phí dịch vụ quản lý	267.059.280	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>11.702.174.625</b>	<b>12.067.867.585</b>
Doanh thu chưa thực hiện (cho thuê ki ốt)	11.702.174.625	12.067.867.585
<b>Tổng</b>	<b>12.082.842.638</b>	<b>12.067.867.585</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.16 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả liên quan đến dự án	90.157.840	1.142.409.945
Phí dịch vụ quản lý	-	2.817.000
Các khoản phải trả khác	369.688	258.162.091
<b>Tổng</b>	<b>90.527.528</b>	<b>1.403.389.036</b>

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		Số phát sinh trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng SHB - Chi nhánh Hà Nội	-	-	13.165.620.035	13.165.620.035	-	-
<b>Tổng</b>	-	-	<b>13.165.620.035</b>	<b>13.165.620.035</b>	-	-

**5.18 Vốn chủ sở hữu**

**a) Tăng, giảm vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	100.000.000.000	9.220.982.498	13.702.539.759	122.923.522.257
Lãi trong năm trước	-	-	13.862.451.157	13.862.451.157
Trích lập các quỹ	-	-	(1.214.928.500)	(1.214.928.500)
Chia cổ tức	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
Giảm khác	-	-	153.500.000	153.500.000
<b>Số dư 31/12/2022</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>9.220.982.498</b>	<b>20.503.562.416</b>	<b>129.724.544.914</b>
Số dư 01/01/2023	100.000.000.000	9.220.982.498	20.503.562.416	129.724.544.914
Tăng vốn	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	6.400.839.811	6.400.839.811
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(3.053.735.347)	(3.053.735.347)
Chia cổ tức (i)	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>9.220.982.498</b>	<b>13.850.666.880</b>	<b>123.071.649.378</b>

(i): Chia cổ tức và trích lập các quỹ theo Nghị quyết số 90/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, chi tiết như sau:

Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 3.053.735.347 đồng.

Chia cổ tức bằng tiền 10% vốn Điều lệ: 10.000.000.000 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**5.18    Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b)    Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	51.000.000.000	51.000.000.000
Các cổ đông khác	49.000.000.000	49.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>
- Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>

**d)    Cổ phiếu**

	Năm 2023	Năm 2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

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

**6.1    Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	111.990.524.703
Doanh thu cung cấp dịch vụ	676.673.300	365.692.960
<b>Tổng</b>	<b>676.673.300</b>	<b>112.356.217.663</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	-	89.370.415.187
Giá vốn dịch vụ	459.832.560	154.377.420
<b>Tổng</b>	<b>459.832.560</b>	<b>89.524.792.607</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.632.364.534	11.492.586.048
<b>Tổng</b>	<b>13.632.364.534</b>	<b>11.492.586.048</b>
<i>Trong đó: Giao dịch với bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>3.687.825.514</i>	<i>4.947.640.411</i>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi vay	23.734.186	-
<b>Tổng</b>	<b>23.734.186</b>	<b>-</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	116.630.661	85.311.101
Chi phí nhân viên	3.397.945.075	7.264.028.594
Chi phí khấu hao TSCĐ	228.131.520	377.079.664
Thuế, phí, lệ phí	24.143.154	4.088.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.707.561.002	2.117.177.191
Chi phí bằng tiền khác	786.650.621	1.512.539.589
Lợi thế thương mại	-	4.332.878.503
<b>Tổng</b>	<b>6.261.062.033</b>	<b>15.693.102.798</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.6 Lợi nhuận khác**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>991.035.094</b>	<b>193.581.952</b>
Thanh lý tài sản	451.363.636	193.581.952
Thu nhập khác	539.671.458	
<b>Chi phí khác</b>	<b>97.561.701</b>	<b>31.177.896</b>
Chi phí thanh lý tài sản	1.500.000	-
Chi phí khác	96.061.701	31.177.896
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>893.473.393</b>	<b>162.404.056</b>

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.731.188.830	4.930.861.205
Điều chỉnh thuế TNDN theo QĐ của cơ quan thuế	325.853.807	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.057.042.637</b>	<b>4.930.861.205</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế</b>	<b>6.400.839.811</b>	<b>13.862.451.157</b>
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.053.735.347)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (i)</b>	<b>6.400.839.811</b>	<b>10.808.715.810</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>640</b>	<b>1.081</b>

(i): Lợi nhuận của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 do chưa được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt thông qua việc trích lập các quỹ, do đó Công ty chưa ước tính được số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng người điều hành. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Người quản lý Công ty, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Tiếp theo)**

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận và các quỹ của Công ty đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 90/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023. Theo đó chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại như sau:

	Năm 2022 (Trước điều chỉnh)	Năm 2022 (Trình bày lại)	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế	13.862.451.157	13.862.451.157	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.053.735.347)	(3.053.735.347)
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.862.451.157	10.808.715.810	(3.053.735.347)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.386	1.081	(305)

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 (Trình bày lại) VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ	116.630.661	85.311.101
Chi phí nhân công	3.397.945.075	7.264.028.594
Chi phí khấu hao TSCĐ	382.508.940	377.079.664
Thuế, phí, lệ phí	24.143.154	4.088.156
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.707.561.002	2.117.177.191
Chi phí bằng tiền khác	786.650.621	1.512.539.589
<b>Tổng</b>	<b>6.415.439.453</b>	<b>11.360.224.295</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan của Công ty gồm:

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**a) Giao dịch với nhân sự chủ chốt**

Chi tiết thù lao, lương và thu nhập khác cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc, Người quản lý Công ty đã tham gia quản lý, điều hành trong năm như sau:

Họ tên	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
<b>Tiền lương, thù lao của Hội đồng Quản trị</b>			
Nguyễn Phúc Khánh	Chủ tịch HĐQT	390.560.961	406.692.134
Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên	396.922.909	406.038.623
Lê Minh Phúc	Thành viên	336.910.971	358.171.789
Lê Quang Phong	Thành viên	199.217.455	286.180.107
Nguyễn Đức Minh	Thành viên	49.000.000	206.011.857
<b>Tổng</b>		<b>1.372.612.296</b>	<b>1.663.094.510</b>
<b>Tiền lương, thù lao của Ban Kiểm soát</b>			
Phan Thị Minh Hương	Trưởng ban	77.483.670	186.229.855
Dương Tuấn Anh	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên	24.000.000	185.272.094
<b>Tổng</b>		<b>113.483.670</b>	<b>383.501.949</b>
<b>Tiền lương của Ban Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Nguyễn Ngọc Hải	Giám đốc (*)	-	-
Lê Minh Phúc	Phó Giám đốc (*)	-	-
Tạ Văn Phương	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 22/02/2023)	50.000.000	299.453.145
Phạm Quang Yên	Phụ trách kế toán (miễn nhiệm ngày 05/08/2023)	149.200.983	-
Võ Thị Nhân	Phụ trách kế toán (bỏ nhiệm ngày 07/08/2023)	165.703.950	-
<b>Tổng</b>		<b>364.904.933</b>	<b>299.453.145</b>

(\*) Tiền lương của thành viên Ban Giám đốc đồng thời là thành viên Hội đồng Quản trị đang được trình bày trên mục Tiền lương, thù lao của Hội đồng Quản trị.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**b) Giao dịch với cá bên liên quan**

Giao dịch với các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Cho Công ty mẹ vay vốn	50.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Thu hồi khoản cho Công ty mẹ vay	12.500.000.000	70.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi cho Công ty mẹ vay vốn	3.687.825.514	4.947.640.411
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Cổ tức đã trả Công ty mẹ	5.100.000.000	3.060.000.000

**c) Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>1. Phải thu về giao dịch bán hàng</b>			<b>547.396.000</b>	<b>547.396.000</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Công ty mẹ ủy quyền quản lý giám sát thi công	547.396.000	547.396.000
<b>2. Phải thu về cho vay</b>			<b>40.000.000.000</b>	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Công ty mẹ vay	40.000.000.000	-
<b>3. Phải thu khác</b>			<b>2.877.910.959</b>	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi phải thu Công ty mẹ	2.877.910.959	-

**7.2 Thông tin so sánh**

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

Người lập biểu

Phụ trách Kế toán

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2024

Giám đốc






**Dương Thị Thanh Hoa**

**Võ Thị Nhân**

**Nguyễn Ngọc Hải**