

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 27

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE (gọi tắt là “Công ty”) trước đây là Công ty Cổ phần HUD CARIBE Việt Nam. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103026886 ngày 09/10/2008, đăng ký thay đổi lần 11 ngày 05/11/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDSE URBAN AND HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDSE., J.S.C.

Trụ sở chính: Số 21 Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Ban kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Đậu Hoài An	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Tất Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 10/5/2023)
Ông Đặng Anh Thắng	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Tuyên	Thành viên (Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 29/12/2023)
Ông Đàm Mạnh Cường	Thành viên
Bà Trần Thị Hoài Thu	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/12/2023)
Ông Nguyễn Hải Ninh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/12/2023)

#### **Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Tất Thắng	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/05/2023)
----------------------	--

#### **Ban Kiểm soát**

Bà Cao Thị Ngọc Tú	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/12/2023)
Ông Nguyễn Trường Giang	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/12/2023)
Ông Tạ Nguyên Anh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/12/2023)

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

Theo nhận định của Ban Giám đốc xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính 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.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc



**Đậu Hoài An**  
**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**  
Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2024

Số: 88/2024/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE, được lập ngày 04 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 27, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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.



*Shane*

---

**Bùi Thị Thúy****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 04 tháng 03 năm 2024

---

**Lưu Anh Tuấn****Kiểm toán viên**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**

**NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUDSE**

Số 21 Kim Đồng, Phường Giáp Bát,  
Quận Hoàng Mai, Hà Nội

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
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>47.427.641.067</b>	<b>48.983.683.140</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>4.396.003.745</b>	<b>3.348.136.905</b>
1. Tiền	111		4.278.644.384	1.248.136.905
2. Các khoản tương đương tiền	112		117.359.361	2.100.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>26.382.858.277</b>	<b>28.769.619.418</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	11.883.770.405	14.479.231.305
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	4.304.512.738	4.746.302.215
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	10.194.575.134	9.544.085.898
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>15.288.824.091</b>	<b>15.504.928.515</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.5	15.288.824.091	15.504.928.515
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.359.954.954</b>	<b>1.360.998.302</b>
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		37.919.417	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.10	1.322.035.537	1.360.998.302
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>27.659.198</b>	<b>46.916.774</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.659.198</b>	<b>46.916.774</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	27.659.198	46.916.774
<i>Nguyên giá</i>	222		1.297.257.755	1.297.257.755
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.269.598.557)	(1.250.340.981)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		45.000.000	45.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(45.000.000)	(45.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>47.455.300.265</b>	<b>49.030.599.914</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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>11.230.278.963</b>	<b>12.813.597.350</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>11.230.278.963</b>	<b>12.813.597.350</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.8	6.784.069.644	5.821.789.658
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.9	2.142.684.750	5.132.155.750
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	23.812.848	289.675.187
4. Phải trả người lao động	314		443.722.579	295.958.613
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	-	22.400.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	225.989.142	140.618.142
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	1.610.000.000	1.111.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>36.225.021.302</b>	<b>36.217.002.564</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.14</b>	<b>36.225.021.302</b>	<b>36.217.002.564</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		38.007.000.000	38.007.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>38.007.000.000</i>	<i>38.007.000.000</i>
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.781.978.698)	(1.789.997.436)
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>(1.789.997.436)</i>	<i>(1.805.081.256)</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>8.018.738</i>	<i>15.083.820</i>
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>47.455.300.265</b>	<b>49.030.599.914</b>

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

KT. Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

  
Bùi Thị Huyền

  
Bùi Thị Huyền

  
Đậu Hoài An





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*(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 tệ từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		8.018.738	15.083.820
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		19.257.576	19.257.576
- Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.682.714)	(369.805.399)
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08		16.593.600	(335.464.003)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.402.292.134	(2.847.236.286)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		216.104.424	4.060.099.213
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(2.082.318.387)	(3.138.375.225)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.487.645)	(2.103.700)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		538.184.126	(2.263.080.001)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.682.714	369.805.399
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		10.682.714	369.805.399
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		1.754.000.000	700.000.000
2. Chi trả nợ gốc vay	34		(1.255.000.000)	(1.789.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		499.000.000	(1.089.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		1.047.866.840	(2.982.274.602)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		3.348.136.905	6.330.411.507
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái</i>	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	70	5.1	4.396.003.745	3.348.136.905

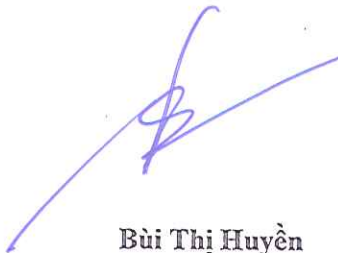
Người lập biểu

KT. Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

  
 Bùi Thị Huyền

  
 Bùi Thị Huyền

  
 Đậu Hoài An

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE trước đây là Công ty Cổ phần HUD CARIBE VIỆT NAM. Công ty được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu số 0103026886 ngày 09/10/2008, đăng ký thay đổi lần 11 ngày 05/11/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDSE URBAN AND HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDSE., J.S.C.

Trụ sở chính: Số 21 Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 ngày 05/11/2021 là: 38.007.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba mươi tám tỷ, không trăm linh bảy triệu đồng*)

Tổng số cán bộ nhân viên công ty tại 31/12/2023: 18 người (tại 31/12/2022: 27 người)

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư kinh doanh các trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng; Thực hiện dự án đầu tư, phát triển các dự án khu dân cư, khu đô thị mới, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung, kinh doanh nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu thể thao;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các ngành nghề Công ty kinh doanh;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn lập các dự án đầu tư, dự án khu dân cư, khu đô thị mới, các khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung, kinh doanh nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu thể thao vui chơi giải trí, dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, câu lạc bộ thể thao, dịch vụ sân golf, sân tennis, bể bơi; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp lĩnh vực xây dựng và hoàn thiện; Tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình hạng 2 gồm: Lập, thẩm tra tổng mức đầu tư (trừ các dự án trọng điểm quốc gia), Đánh giá hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình (trừ các dự án trọng điểm quốc gia), Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức, đơn giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng; Đo bóc khối lượng xây dựng công trình, Lập, thẩm tra dự toán xây dựng công trình, Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng, Kiểm soát chi phí xây dựng công trình (trừ các dự án trọng điểm quốc gia), Lập hồ sơ thanh quyết toán hợp đồng, Lập hồ sơ thanh quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng, máy móc công nghiệp;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn, quảng cáo, kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu dân cư, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Tư vấn và môi giới thương mại;

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

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

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)**

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sửa chữa máy móc thiết bị;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
- Chuẩn bị mặt bằng (không bao gồm dò mìn và các loại tương tự tại mặt bằng xây dựng);
- Xây dựng nhà ở:
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Xây dựng công trình cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến chế tạo
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Quảng cáo;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao, chi tiết: Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao chuyên nghiệp, bán chuyên nghiệp và nghiệp dư, giúp cho các hội viên của câu lạc bộ có cơ hội tham gia và các hoạt động thể thao. Cụ thể: Câu lạc bộ bóng đá; Câu lạc bộ bowling; câu lạc bộ bơi lội, Câu lạc bộ chơi golf, Câu lạc bộ phát triển thể chất
- Đại lý du lịch
- Điều hành tua du lịch, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ lữ hành nội địa, Kinh doanh dịch vụ lữ hành quốc tế;
- Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; chi tiết: Đại lý
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chi tiết: Hoạt động của đại lý làm thủ tục hải quan; Hoạt động của các đại lý vận tải hàng hóa đường biển; hoạt động của các đại lý bán vé máy bay;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.

Hoạt động chính trong năm 2023 của Công ty là hoạt động kinh doanh xây dựng và dịch vụ đại lý vé máy bay.

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

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

**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

**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 200/2012/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực thu, thực chi.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân.

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính: ghi nhận ban đầu theo giá gốc và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 03 năm.

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

	<b><u>Thời gian khấu hao</u></b> <b><u>(Số năm)</u></b>
Nhà cửa vật kiến trúc	25
Phương tiện vận tải	06

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).
- 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 vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, 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.

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

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

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

**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:

- Chi phí lãi vay trích trước: trích trước theo hợp đồng vay
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội 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 kỳ 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;
- 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 bán bất động sản***

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

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

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

***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.



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

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

##### *Doanh thu xây dựng (Tiếp theo)*

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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

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

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

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, 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 đã tiêu thụ 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 tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm:

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

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

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**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 mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt (VND)	93.914.199	380.156.684
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (VND)	4.184.730.185	867.980.221
Các khoản tương đương tiền	117.359.361	2.100.000.000
<b>Tổng</b>	<b>4.396.003.745</b>	<b>3.348.136.905</b>

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn kỹ thuật 36	825.509.524	825.509.524
Công ty CP đầu tư xây dựng TNCONS Việt nam	-	4.463.660.456
Công ty CP Đầu tư và XD HUD4	3.494.524.811	1.599.776.101
Công ty CP xây dựng Cơ điện và Thương mại Việt Nam	5.846.180.682	4.044.094.782
Các khách hàng khác	1.717.555.388	3.546.190.442
<b>Tổng</b>	<b>11.883.770.405</b>	<b>14.479.231.305</b>
<i>Trong đó phải thu bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>3.494.524.811</i>	<i>1.998.770.774</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng INCONS	250.000.000	250.000.000
Công ty TNHH VLCL sản xuất và TM tổng Hợp	233.887.000	233.887.000
Công ty CP Bách Long	2.425.489.000	2.425.489.000
Công ty CP VITHACO	440.027.364	1.166.102.350
Các khách hàng khác	955.109.374	670.823.865
<b>Tổng</b>	<b>4.304.512.738</b>	<b>4.746.302.215</b>

**5.4 Phải thu ngắn hạn khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng thi công	8.971.653.116	-	7.804.617.570	-
Ký quỹ, ký cược	1.155.062.367	-	1.671.608.677	-
Phải thu khác	67.859.651	-	67.859.651	-
<b>Tổng</b>	<b>10.194.575.134</b>	<b>-</b>	<b>9.544.085.898</b>	<b>-</b>

**5.5 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	15.288.824.091	-	15.504.928.515	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Hàng hóa	13.528.983.432	-	13.701.125.427	-
Hàng hóa	1.759.840.659	-	1.803.803.088	-
<b>Tổng</b>	<b>15.288.824.091</b>	<b>-</b>	<b>15.504.928.515</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư ngày 01/01/2023	61.000.000	134.227.273	1.102.030.482	1.297.257.755
Số dư ngày 31/12/2023	61.000.000	134.227.273	1.102.030.482	1.297.257.755
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>				
Số dư ngày 01/01/2023	61.000.000	87.310.499	1.102.030.482	1.250.340.981
Khấu hao trong năm	-	19.257.576	-	19.257.576
Số dư ngày 31/12/2023	61.000.000	106.568.075	1.102.030.482	1.269.598.557
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2023	-	46.916.774	-	46.916.774
Tại ngày 31/12/2023	-	27.659.198	-	27.659.198

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là: 1.163.030.482 đồng (tại ngày 31/12/2022 là 1.163.030.482 đồng).

**5.7 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao là 03 năm có nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế tại thời điểm ngày 01/01/2023 và 31/12/2023 lần lượt là: 45.000.000 đồng và 45.000.000 đồng.

**5.8 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/20223		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Xây dựng Đại Nam Khánh	-	-	1.476.909.200	1.476.909.200
Công ty TNHH Xây dựng Việt Hưng	807.073.870	807.073.870	338.607.463	338.607.463
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Ba Đình	500.000.000	500.000.000	746.606.453	746.606.453
Các đối tượng khác	5.476.995.774	5.476.995.774	3.259.666.542	3.259.666.542
<b>Tổng</b>	<b>6.784.069.644</b>	<b>6.784.069.644</b>	<b>5.821.789.658</b>	<b>5.821.789.658</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.9 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Nam Thành Đô	187.000.000	-
Công ty CP VINADELTA	1.776.585.750	5.115.995.750
Người mua trả tiền trước khác	179.099.000	16.160.000
<b>Tổng</b>	<b>2.142.684.750</b>	<b>5.132.155.750</b>

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

**a) Thuế phải thu**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023		Số phát sinh trong năm		31/12/2023	
	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.357.057.001	50.143.518	14.487.645	14.487.645	1.321.401.128	1.321.401.128
Thuế thu nhập cá nhân	3.941.301	12.475.439	9.168.547	9.168.547	634.409	634.409
<b>Tổng</b>	<b>1.360.998.302</b>	<b>62.618.957</b>	<b>23.656.192</b>	<b>23.656.192</b>	<b>1.322.035.537</b>	<b>1.322.035.537</b>

**b) Thuế phải nộp**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023		Số phát sinh trong năm		31/12/2023	
	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải nộp
Thuê GTGT hàng bán nội địa	289.675.187	114.373.963	380.236.302	380.236.302	23.812.848	23.812.848
Thuế Môn bài	-	3.000.000	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	57.702.175	57.702.175	57.702.175	-	-
<b>Tổng</b>	<b>289.675.187</b>	<b>175.076.138</b>	<b>440.938.477</b>	<b>440.938.477</b>	<b>23.812.848</b>	<b>23.812.848</b>

**5.11 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí khác	-	22.400.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>22.400.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.12 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khoản phải trả khác	225.989.142	140.618.142
<b>Tổng</b>	<b>225.989.142</b>	<b>140.618.142</b>

**5.13 Vay và nợ ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	01/01/2023		Số phát sinh trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay các cá nhân (*)	1.111.000.000	1.111.000.000	1.754.000.000	1.255.000.000	1.610.000.000	1.610.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.111.000.000</b>	<b>1.111.000.000</b>	<b>1.754.000.000</b>	<b>1.255.000.000</b>	<b>1.610.000.000</b>	<b>1.610.000.000</b>

(\*) Khoản vay các cá nhân với thời hạn vay 1 năm, lãi suất 0%/năm để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo: tín chấp.

**5.14 Vốn chủ sở hữu**

**a. Biến động vốn chủ sở hữu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư 01/01/2022	38.007.000.000	(1.805.081.256)	36.201.918.744
Lỗ trong năm trước	-	15.083.820	15.083.820
<b>Số dư 31/12/2022</b>	<b>38.007.000.000</b>	<b>(1.789.997.436)</b>	<b>36.217.002.564</b>
Số dư 01/01/2023	38.007.000.000	(1.789.997.436)	36.217.002.564
Lãi trong năm nay	-	8.018.738	8.018.738
<b>Số dư 31/12/2023</b>	<b>38.007.000.000</b>	<b>(1.781.978.698)</b>	<b>36.225.021.302</b>

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	22.167.000.000	22.167.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Xã hội - HUD.VN	8.640.000.000	8.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	7.200.000.000	7.200.000.000
<b>Tổng</b>	<b>38.007.000.000</b>	<b>38.007.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.14 Vốn chủ sở hữu(Tiếp theo)**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp tại ngày đầu năm	38.007.000.000	38.007.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối năm	38.007.000.000	38.007.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.800.700	3.800.700
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	3.800.700	3.800.700
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.800.700	3.800.700
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.800.700	3.800.700
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.800.700	3.800.700
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	42.810.510.901	33.286.873.994
Doanh thu dịch vụ khác	2.837.452.986	9.611.554.924
<b>Tổng</b>	<b>45.647.963.887</b>	<b>42.898.428.918</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-
Doanh thu hoạt động xây lắp	42.810.510.901	33.286.873.994
Doanh thu dịch vụ khác	2.837.452.986	9.611.554.924
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>45.647.963.887</b>	<b>42.898.428.918</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	39.278.822.913	28.926.685.779
Giá vốn dịch vụ khác	2.767.589.398	9.311.154.825
<b>Tổng</b>	<b>42.046.412.311</b>	<b>38.237.840.604</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, cho vay	10.682.714	369.805.399
<b>Tổng</b>	<b>10.682.714</b>	<b>369.805.399</b>

**6.4 Chi phí bán hàng**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí khác bằng tiền	-	6.227.273
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>6.227.273</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.721.254.460	3.450.607.860
Chi phí vật liệu quản lý	142.750.327	7.947.611
Chi phí đồ dùng văn phòng	63.155.805	91.191.838
Thuế, phí, lệ phí	13.309.798	15.553.778
Chi phí dịch vụ mua ngoài	361.034.625	555.732.296
Chi phí khác bằng tiền	318.996.923	891.465.597
<b>Tổng</b>	<b>3.620.501.938</b>	<b>5.012.498.980</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.6 Lợi nhuận khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác	243.629.427	3.415.656
Thu nhập khác	243.629.427	3.415.656
Chi phí khác	227.343.041	(704)
Khoản phạt VPHC	32.903.496	-
Chi phí khác	194.439.545	(704)
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>16.286.386</b>	<b>3.416.360</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.018.738	15.083.820
<i>Chuyển lỗ</i>	<i>(8.018.738)</i>	<i>(15.083.820)</i>
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.018.738	15.083.820
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.018.738	15.083.820
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.800.700	3.800.700
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2	4

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên vật liệu	18.451.358.576	16.095.136.010
Chi phí nhân công	12.372.473.693	10.336.008.821
Chi phí sử dụng máy thi công	1.589.041.126	662.034.533
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.257.576	19.257.576
Chi phí dịch vụ mua ngoài	520.140.339	569.875.296
Chi phí khác bằng tiền	1.561.011.554	2.268.052.794
<b>Tổng</b>	<b>34.513.282.864</b>	<b>29.950.365.030</b>

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

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

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

**a. Thu nhập Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên Hội Đồng Quản Trị		
Ông Đậu Hoài An	351.669.000	348.296.000
Ông Đặng Anh Thắng	199.862.008	84.096.791
<b>Tổng</b>	<b>551.531.008</b>	<b>432.392.791</b>

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của Ban Kiểm Soát		
Bà Cao Thị Ngọc Tú	194.437.455	175.691.000
<b>Tổng</b>	<b>194.437.455</b>	<b>175.691.000</b>

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám Đốc		
Ông Nguyễn Tất Thắng	144.846.000	273.917.000
<b>Tổng</b>	<b>144.846.000</b>	<b>273.917.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.1 Thông tin về các bên liên quan(Tiếp theo)**

**b. Giao dịch với các bên liên quan**

<b>Mua hàng</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
Chi nhánh miền bắc Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị	Chi nhánh của TCT mẹ	Thuê văn phòng	322.359.907	462.356.901

<b>Bán hàng</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Vé máy bay, dịch vụ Dịch vụ khác	1.859.020.140 253.591.229	3.944.162.348 -
Công ty CPĐT và xây dựng HUD4	Cùng TCT	Khối lượng xây lắp	4.609.872.817	1.018.014.545
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Cùng TCT	Vé máy bay, dịch vụ	6.473.778	-
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng HUD3	Cùng TCT	Vé máy bay, dịch vụ	-	6.107.761
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Cùng TCT	Vé máy bay, dịch vụ	-	272.383.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản HUDLAND	Cùng TCT	Vé máy bay, dịch vụ	-	1.040.513.889

**c. Số dư với các bên liên quan**

<b>Các khoản phải thu</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/12/2023 VND</b>	<b>01/01/2023 VND</b>
			<b>3.494.524.811</b>	<b>1.998.770.774</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Thi công xây lắp	-	398.994.673
Công ty CPĐT và xây dựng HUD 4	Cùng công ty mẹ	Thi công xây lắp	3.494.524.811	1.599.776.101

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUDSE  
Số 21 Kim Đồng, Phường Giáp Bát,  
Quận Hoàng Mai, Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính 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

  
Bùi Thị Huyền

Kế toán trưởng

  
Bùi Thị Huyền

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2024  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



  
Đậu Hoài An

