

## **BẢN 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 và Phát triển Bất động sản Hudland được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 7 ngày 16/4/2018, vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*).

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

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là: 49 người (tại ngày 31/12/2022 là: 48 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.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

Chi tiết: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị; Quản lý dự án các công trình xây dựng.

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Phá dỡ;

- Chuẩn bị mặt bằng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- Dịch vụ phục vụ đồ uống;

- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;

## **BẢN 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)**

- Xây dựng nhà để ở;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);  
Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage.
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;  
Chi tiết: Loại trừ hoạt động đấu giá bán lẻ qua internet.
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;  
Chi tiết: Loại trừ hoạt động của các câu lạc bộ thể thao chuyên nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Đầu tư phát triển các Dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản theo hình thức bán và cho thuê...

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

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC về 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 là có thể so sánh được.

## **2. KỲ KẾ TOÁN, CÔNG TY TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **Kỳ kế toán năm**

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

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

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

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

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

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC về 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.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 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, Chế độ kế Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

**Các khoản tương đương tiền**

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 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***

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, với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được 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.

**BẢN 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.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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

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

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

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

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

**Thời gian khấu hao**

**(Số năm)**

Nhà xưởng và vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

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 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm.

**BẢN 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 bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

**Thời gian khấu hao****Số năm**

Nhà cửa, vật kiến trúc

10 - 25

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

**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 năm tài chính và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các năm tài chính 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 căn cứ vào thời gian phân bổ của từng khoản mục chi phí.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**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, 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.
- 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.

**BẢN 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 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”. Trong năm 2023, Công ty vốn hoá chi phí lãi vay vào Dự án dở dang của Công ty là 8.787.064.052 VND.

**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 nhân công, vật tư, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

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

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

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

**BẢN 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 doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**Doanh thu kinh doanh bất động sản**

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

**Doanh thu cho thuê mặt bằng**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

**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; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu 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 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 năm tính thuế.

**BẢN 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 chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)**

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.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường, và 10% với thu nhập từ Dự án nhà thu nhập thấp.

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.

**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 hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển Dự án bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	35.239.032.390	32.104.548.648
Tiền gửi ngân hàng	417.678.411	212.968.625
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng) gửi tại:	15.900.000.000	35.900.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội</i>	-	26.100.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	15.900.000.000	9.800.000.000
<b>Tổng</b>	<b>51.556.710.801</b>	<b>68.217.517.273</b>

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

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

**5.2 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.068.000.000</b>	<b>1.068.000.000</b>	<b>38.809.930.000</b>	<b>38.809.930.000</b>
<i>Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại:</i>				
Ngân hàng TMCP Đại Chung - CN Hà Nội	1.068.000.000	1.068.000.000	18.441.930.000	18.441.930.000
Ngân hàng TMCP Đầu tu & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	-	-	20.368.000.000	20.368.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.068.000.000</b>	<b>1.068.000.000</b>	<b>38.809.930.000</b>	<b>38.809.930.000</b>

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>28.173.698.634</b>	<b>29.164.404.678</b>
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	2.333.478.933	1.037.794.243
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	1.414.146.130	1.614.146.130
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	3.114.982.409	5.641.086.043
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	17.896.065.960	18.161.856.995
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	2.029.404.640	2.294.831.643
Các khách hàng khác	1.385.620.562	414.689.624
<b>Tổng</b>	<b>28.173.698.634</b>	<b>29.164.404.678</b>
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>989.678.477</i>	<i>1.296.647</i>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>18.302.486.424</b>	<b>31.252.831.022</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.345.788.569	10.345.788.569
Công ty cổ phần CTV Việt Nam	1.468.199.884	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng COTANA	295.197.986	1.051.297.073
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	1.676.787.167	5.708.596.888
Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam	-	2.994.331.712
Công ty Cổ phần xây dựng Trung Anh	-	3.348.384.125
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	4.516.512.818	7.804.432.655
<b>Tổng</b>	<b>18.302.486.424</b>	<b>31.252.831.022</b>
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>10.345.788.569</i>	<i>12.410.979.069</i>

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

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

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.343.938.801</b>	-	<b>17.146.782.249</b>	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	364.080.001	-	462.540.001	-
Tiền số đồ phải trả	317.562.576	-	319.025.954	-
Chi phí bảo trì 97 căn nhà thu nhập thấp	843.114.553	-	888.236.601	-
Tạm ứng	47.291.000	-	148.306.305	-
Lãi dự thu ngân hàng	692.797.810	-	1.405.917.100	-
Ứng trước cổ tức cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	-	12.240.000.000	-
Các khoản phải thu khác	1.779.092.861	-	1.682.756.288	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.300.000.000	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>9.600.000.000</b>	-	<b>9.600.000.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	9.600.000.000	-	9.600.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>16.943.938.801</b>	-	<b>26.746.782.249</b>	-

*Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)*

- 12.240.000.000

(\*) Khoản tiền gửi cầm cố để đảm bảo cho khoản ký quỹ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó thu hồi	1.414.146.130	-	1.614.146.130	-

*Trong đó:*

Nguyễn Hiệp - Dự án HH05

738.600.000

Lê Thị Hồng Vân - Dự án HH05

675.546.130

**Tổng**

**1.414.146.130**

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

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

**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 (i)	368.858.013.978	-	303.082.466.408	-
Hàng hóa	258.918.642	-	254.681.173	-
<b>Tổng</b>	<b>369.116.932.620</b>	<b>-</b>	<b>303.337.147.581</b>	<b>-</b>

**(i) Chi tiết các Dự án dở dang**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương	312.847.404.702	252.713.752.047
Dự án CT17 Việt Hưng	13.803.362.677	13.250.468.879
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	25.107.810.565	26.606.524.659
Các Dự án khác	17.099.436.034	10.511.720.823
<b>Tổng</b>	<b>368.858.013.978</b>	<b>303.082.466.408</b>

**5.8 Chi phí trả trước**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>486.622.757</b>	<b>155.982.312</b>
Chi phí bảo trì thang máy của dân chờ phân bổ	486.622.757	155.982.312
<b>Dài hạn</b>	<b>804.281.598</b>	<b>638.981.412</b>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	270.641.972	238.573.342
Chi phí sửa chữa và chi phí khác chờ phân bổ	533.639.626	400.408.070
<b>Tổng</b>	<b>1.290.904.355</b>	<b>794.963.724</b>

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
<b>Phải nộp</b>	<b>36.702.860</b>	<b>3.673.997.193</b>	<b>3.710.700.053</b>	<b>-</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	1.365.454.196	1.365.454.196	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	656.260.418	656.260.418	-
Thuế thu nhập cá nhân	36.702.860	1.004.920.609	1.041.623.469	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	530.549.252	530.549.252	-
Các loại thuế khác	-	116.812.718	116.812.718	-
<b>Phải thu</b>	<b>1.626.196.440</b>	<b>209.459.787</b>	<b>699.816.065</b>	<b>2.116.552.718</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	-	15.991.103	15.991.103
Thuế TNDN nộp thừa	1.626.196.440	209.459.787	645.320.222	2.062.056.875
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	38.504.740	38.504.740

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

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

**5.10 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	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	65.776.677.320	127.272.727	7.281.753.079	1.238.624.463	74.424.327.589
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>65.776.677.320</b>	<b>127.272.727</b>	<b>6.578.831.814</b>	<b>1.238.624.463</b>	<b>73.721.406.324</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	31.402.635.723	127.272.727	6.712.527.750	1.130.647.266	39.373.083.466
Tăng trong năm	3.037.695.911	-	539.565.344	50.424.545	3.627.685.800
Khấu hao trong năm	3.037.695.911	-	539.565.344	50.424.545	3.627.685.800
Giảm trong năm	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(702.921.265)	-	(702.921.265)
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>34.440.331.634</b>	<b>127.272.727</b>	<b>6.549.171.829</b>	<b>1.181.071.811</b>	<b>42.297.848.001</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2023	34.374.041.597	-	569.225.329	107.977.197	35.051.244.123
Số dư tại 31/12/2023	31.336.345.686	-	29.659.985	57.552.652	31.423.558.323

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là: 20.523.514.652 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 17.260.035.917 VND).

Giá trị còn lại của các tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 31.336.345.686 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 34.374.041.597 VND).

**5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm kế toán	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2023	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2023	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại 01/01/2023	-	-
Số dư tại 31/12/2023	-	-

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2023 là: 200.000.000 VND (tại 01/01/2023 là: 200.000.000 VND).

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

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

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

<b>Khoản mục</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Tăng trong năm</b>	<b>Giảm trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	30.494.529.009	3.579.412.111	-	34.073.941.120
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	30.494.529.009	3.579.412.111	-	34.073.941.120
- Giá trị còn lại	65.561.102.839	(3.579.412.111)	-	61.981.690.728
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	65.561.102.839	(3.579.412.111)	-	61.981.690.728

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố 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 9.882.425.907 VND và 5.283.960.846 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.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 61.981.690.727 VND (tại 01/1/2023 là 65.561.102.839 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại ngày 01/01/2023 là: 9.018.056.342 VND).

**5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)</b>		
Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	175.293.195	175.293.195
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây	3.962.955.281	3.962.955.281
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số DN theo HD:2150/HUDLAND-PIHOME	494.000.000	494.000.000
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	263.888.889	263.888.889
<b>Tổng</b>	<b>4.896.137.365</b>	<b>4.896.137.365</b>

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

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

**5.14 Phải trả người bán**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.091.204.012</b>	<b>5.091.204.012</b>	<b>2.644.618.532</b>	<b>2.644.618.532</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	295.673.800	295.673.800	295.673.800	295.673.800
Công ty Cổ phần kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	410.029.951	410.029.951	-	-
Công ty cổ phần xây dựng Trung Anh	1.573.250.265	1.573.250.265	-	-
Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam	891.756.800	891.756.800	895.421.600	895.421.600
Các số dư nhỏ dưới 10% tổng dư nợ phải trả	1.920.493.196	1.920.493.196	1.453.523.132	1.453.523.132
<b>Tổng</b>	<b>5.091.204.012</b>	<b>5.091.204.012</b>	<b>2.644.618.532</b>	<b>2.644.618.532</b>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>417.339.338</i>	<i>417.339.338</i>	<i>295.673.800</i>	<i>295.673.800</i>

**5.15 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>12.811.308</b>	<b>707.593.892</b>
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	-	545.930.288
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	12.811.308	28.716.843
Các khách hàng của các dự án khác	-	132.946.761
<b>Tổng</b>	<b>12.811.308</b>	<b>707.593.892</b>

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

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

**5.16 Chi phí phải trả**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>885.193.888</b>	<b>4.173.793.604</b>
Dự án Khu B Bắc Ninh	856.107.138	4.141.303.879
Chi phí lãi vay phải trả	29.086.750	32.489.725
<b>Dài hạn</b>	<b>4.254.282.443</b>	<b>8.897.960.052</b>
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	4.254.282.443	8.897.960.052
<b>Tổng</b>	<b>5.139.476.331</b>	<b>13.071.753.656</b>

**5.17 Các khoản phải khác**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.817.320.873</b>	<b>39.776.897.583</b>
Kinh phí công đoàn	-	44.470.612
Tiền cổ tức phải trả	222.499.500	24.207.907.500
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8.487.774.916	8.942.278.893
Phí dịch vụ khách hàng	1.424.569.076	5.668.626.983
Tiền làm sổ đỏ của dân	438.424.784	672.665.167
Phải trả khác	244.052.597	240.948.428
<b>Tổng</b>	<b>10.817.320.873</b>	<b>39.776.897.583</b>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.2)</i>	-	<i>12.240.000.000</i>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2023		Trong năm		Đơn vị tính: VND 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>21.006.406.066</b>	<b>21.006.406.066</b>	<b>33.309.058.179</b>	<b>37.431.590.135</b>	<b>25.128.938.022</b>	<b>25.128.938.022</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	12.434.856.853	12.434.856.853	20.146.567.961	19.889.941.112	12.178.230.004	12.178.230.004
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	8.571.549.213	8.571.549.213	13.162.490.218	17.541.649.023	12.950.708.018	12.950.708.018
<b>Vay dài hạn</b>	<b>96.668.490.129</b>	<b>96.668.490.129</b>	<b>22.469.025.706</b>	<b>-</b>	<b>74.199.464.423</b>	<b>74.199.464.423</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	96.668.490.129	96.668.490.129	22.469.025.706	-	74.199.464.423	74.199.464.423
<b>Tổng</b>	<b>117.674.896.195</b>	<b>117.674.896.195</b>	<b>55.778.083.885</b>	<b>37.431.590.135</b>	<b>99.328.402.445</b>	<b>99.328.402.445</b>

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1906164/HĐTD ngày 31/10/2022. Hạn mức cấp tín dụng 50.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội và một số dự án khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai PS từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F-6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/02/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 568/2022/HĐHMTD/PVB.HAN-HUDLAND ngày 30/12/2022. Hạn mức cấp tín dụng không vượt quá 60.000.000.000 VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và phát hàng bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn: 12 tháng. Thời hạn tối đa từng Hợp đồng cho vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay. Ngân hàng chỉ giải ngân cho các dự án/ công trình cũ, dự án do ngân hàng tài trợ: Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh, Dự án CC7 Linh Đàm kèm tài liệu sử dụng vốn theo quy định của Ngân hàng. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp toà nhà văn phòng CC7 theo hợp đồng thế chấp số 180/2017/HĐBĐ-PVB.HAN.

(3) Hợp đồng tín dụng số 01/2021/1906164/HĐTDTH-BG ngày 9/12/2021. Số tiền vay 718.000.000.000 VND. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (bao gồm thanh toán chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án.

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

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

**5.19 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2022	200.000.000.000	80.832.092.113	165.194.405.768	446.026.497.881
Tăng trong năm	-	-	4.878.951.885	4.878.951.885
Lãi trong năm trước	-	-	4.878.951.885	4.878.951.885
Giảm trong năm	-	-	(28.261.000.000)	(28.261.000.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(185.000.000)	(185.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	(4.076.000.000)	(4.076.000.000)
Trả cổ tức 2021	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	200.000.000.000	80.832.092.113	141.812.357.653	422.644.449.766
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000.000	80.832.092.113	141.812.357.653	422.644.449.766
Tăng trong năm	-	-	3.301.094.824	3.301.094.824
Lãi trong năm nay	-	-	3.301.094.824	3.301.094.824
Giảm trong năm	-	-	(1.106.900.000)	(1.106.900.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(219.000.000)	(219.000.000)
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(887.900.000)	(887.900.000)
Tại ngày 31/12/2023	200.000.000.000	80.832.092.113	144.006.552.477	424.838.644.590

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 23/6/2023 về việc Thông qua các nội dung trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, các Cổ đông đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

- Trích lập quỹ thưởng người quản lý: 369.900.000 VND.
- Trích lập quỹ khen thưởng người lao động: 400.000.000 VND.
- Trích lập quỹ phúc lợi: 118.000.000 VND.

Cổ tức chính thức được công bố và chi trả sau khi có Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ	Vốn đã ghi nhận	
				31/12/2023	01/01/2023
Cổ đông	SL	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.200.000	102.000.000.000	51%	102.000.000.000	102.000.000.000
Các Cổ đông khác	9.800.000	98.000.000.000	49%	98.000.000.000	98.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

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

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

**5.19 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 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	200.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	<b>24.000.000.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP***e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
<b>Tổng</b>	<b>80.832.092.113</b>	<b>80.832.092.113</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	3.525.488.331	25.533.083.217
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	10.011.000.139	9.916.487.254
<b>Tổng</b>	<b>13.536.488.470</b>	<b>35.449.570.471</b>

**BẢN 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 kinh doanh dự án Bất động sản	2.320.767.146	9.810.639.228
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	5.309.897.185	5.346.432.117
<b>Tổng</b>	<b>7.630.664.331</b>	<b>15.157.071.345</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	3.042.899.289	4.082.271.527
<b>Tổng</b>	<b>3.042.899.289</b>	<b>4.082.271.527</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	3.092.602.515	3.785.813.126
<b>Tổng</b>	<b>3.092.602.515</b>	<b>3.785.813.126</b>

**6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>(197.636.437)</b>	<b>8.397.557.466</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(197.636.437)	8.397.557.466
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>3.109.534.634</b>	<b>3.736.310.072</b>
Chi phí nhân viên quản lý	1.413.760.355	1.178.437.943
Chi phí khấu hao TSCĐ	491.637.120	1.221.858.530
Thuế, phí, lệ phí	23.705.632	642.301.267
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.180.431.527	693.712.332
<b>Tổng</b>	<b>2.911.898.197</b>	<b>12.133.867.538</b>

**6.6 Thu nhập khác, Chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu bảo lãnh dự thầu do không thực hiện hợp đồng	-	500.000.000
Thu lãi do khách hàng nộp chậm tiền nhà	138.328.163	95.840.962
Thu lãi thanh lý tài sản	229.090.909	102.000.000
Xử lý công nợ và khác	663.870.480	98.589.082
<b>Tổng</b>	<b>1.031.289.552</b>	<b>796.430.044</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt theo QĐ của Thanh tra BTC, và xử phạt VPHC về thuế của Cục thuế TP Hà Nội	13.098.462	2.743.342.021
Chi phí khác	5.058.564	6.180.361
<b>Tổng</b>	<b>18.157.026</b>	<b>2.749.522.382</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>1.013.132.526</b>	<b>(1.953.092.338)</b>

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

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân công	4.492.803.040	16.249.443.942
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.207.097.911	7.352.975.838
Chi phí trích trước	(5.047.667.243)	104.285.326
Chi phí dịch vụ mua ngoài	69.167.496.088	119.802.990.960
<b>Tổng</b>	<b>75.819.729.796</b>	<b>143.509.696.066</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.957.355.242	6.501.997.651
<b>Tổng thu nhập tính thuế</b>	<b>3.957.355.242</b>	<b>5.957.296.553</b>
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	2.128.774.558	4.453.073.195
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Bất động sản	214.505.132	1.443.701.014
Lợi nhuận từ kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp	1.614.075.552	605.223.442
<b>Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ (a)</b>	<b>451.951.836</b>	<b>890.614.639</b>
<b>Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản (b)</b>	<b>42.901.026</b>	<b>619.927.398</b>
<b>Thuế TNDN từ kinh doanh nhà thu nhập thấp (c)</b>	<b>161.407.555</b>	<b>60.522.344</b>
<b>Tổng thuế TNDN của các hoạt động (e=a+b+c-d)</b>	<b>656.260.418</b>	<b>1.571.064.381</b>
Thuế TNDN nộp bổ sung năm 2021 theo kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính (f)	-	51.981.385
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành (e+f)</b>	<b>656.260.418</b>	<b>1.623.045.766</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.301.094.824	4.878.951.885
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(887.900.000)
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.301.094.824</b>	<b>3.991.051.885</b>
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>165</b>	<b>200</b>

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

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

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

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)**

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2022 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông trong năm 2023. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>4.878.951.885</b>	<b>4.878.951.885</b>	-
Số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý	-	(887.900.000)	(887.900.000)
<b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.878.951.885</b>	<b>3.991.051.885</b>	<b>(887.900.000)</b>
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)</b>	<b>244</b>	<b>200</b>	<b>(44)</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Danh sách các bên liên quan của Công ty****Bên liên quan**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị  
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10  
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE  
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101  
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA  
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS

Ông Phạm Cao Sơn

Ông Nguyễn Thanh Tú

Ông Vũ Tuấn Linh

Ông Nguyễn Nam Cường

Trần Dũng Sỹ

Ông Lê Quốc Chung

Bà Đặng Thanh Bình

Ông Phạm Duy Long

Bà Ngô Thị Hạnh

Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Bà Nguyễn Thanh Hương

Bà Đồng Thị Cúc

Và các Cổ đông, cá nhân thân cận trong gia đình  
của các bên liên quan.

**Mối quan hệ**

Công ty mẹ

Thành viên cùng TCT

Thành viên cùng TCT

Thành viên cùng TCT

Cổ đông

Thành viên cùng TCT

Chủ tịch HĐQT - Người được

ủy quyền công bố thông tin

Giám đốc, Ủy viên HĐQT

Phó Giám đốc, Ủy viên HĐQT

Phó Giám đốc

Phó Giám đốc

Kế toán trưởng

Trưởng BKS

Ủy viên BKS

Ủy viên BKS

Ủy viên BKS

Ủy viên HĐQT

Ủy viên HĐQT độc lập

Ủy viên HĐQT độc lập

(Bổ nhiệm ngày 23/06/2023)

Ảnh hưởng đáng kể

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

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

**7.2 Giao dịch với các bên liên quan****Giao dịch với các bên liên quan:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
<b>Giao dịch mua hàng</b>			<b>3.017.116.112</b>	<b>2.071.595.588</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Khối lượng hoàn thành	-	(234.404.500)
		Khối lượng hoàn thành	907.725.976	1.222.202.555
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền nước sinh hoạt	121.339.192	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	1.988.050.944	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Dịch vụ du lịch	-	1.083.797.533
<b>Giao dịch khác</b>			<b>63.109.263.288</b>	<b>15.214.707.500</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Lãi chậm trả	-	2.974.707.500
		Trả cổ tức	12.240.000.000	12.240.000.000
		Thu lãi cho vay	867.123.288	-
		Cho vay	25.000.000.000	-
		Thu lại tiền vay	25.000.000.000	-

**Số dư với các bên liên quan:**

<b>Bên liên quan</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>Trả trước cho người bán</b>			<b>10.345.788.569</b>	<b>12.410.979.069</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	10.345.788.569	10.345.788.569
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	-	2.065.190.500
<b>Phải thu khác</b>			<b>-</b>	<b>12.240.000.000</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Ứng trước tiền cổ tức	-	12.240.000.000
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>989.678.477</b>	<b>1.296.647</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	988.381.830	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	1.296.647	1.296.647
<b>Phải trả khác</b>			<b>-</b>	<b>12.240.000.000</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả tiền Cổ tức	-	12.240.000.000
<b>Phải trả người bán</b>			<b>417.339.338</b>	<b>295.673.800</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đồng	Phải trả người bán	295.673.800	295.673.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	121.665.538	-

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

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

**7.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)****Thù lao, thu nhập của các nhân sự chủ chốt:**

Họ tên	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thù lao của Hội đồng Quản Trị</b>			
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên (từ nhiệm 24/5/2022)	-	25.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên	90.750.000	48.000.000
Bà Đồng Thị Cúc	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 23/06/2023)	30.000.000	-
<b>Tổng</b>		<b>120.750.000</b>	<b>73.000.000</b>
<b>Thù lao của Ban Kiểm soát</b>			
Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban	44.000.000	48.000.000
Ông Phạm Duy Long	Ủy viên (từ nhiệm 01/4/2022)	-	6.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên	32.250.000	24.000.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên	22.000.000	16.000.000
<b>Tổng</b>		<b>98.250.000</b>	<b>94.000.000</b>
<b>Tiền lương của Chủ tịch, Ban Giám đốc và người quản lý khác</b>			
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người được ủy quyền công bố thông tin	521.598.070	539.957.200
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	513.828.355	523.867.800
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc	502.019.958	507.734.400
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	444.988.258	507.844.400
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc	386.501.810	295.555.300
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	447.136.853	454.356.293
<b>Tổng</b>		<b>2.816.073.304</b>	<b>2.829.315.393</b>

**7.3 Thông tin so sánh**

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Người lập



Nguyễn Anh Tú

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú