



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN KMF

Địa chỉ: 162C Trường Chinh, P. 12, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

MST: 0313389088

Điện thoại: 0982 833 788

Email: kmfaudit@kmf-audit.com.vn

Web: kmf-audit.com.vn

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN KMF



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

MỤC LỤC	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09 - 29

031
C
EM
P
VHP

305
CÔ
CỔ
TƯ PH
VÀ
UD S
NH

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

1. Thông tin chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn là công ty Cổ phần được đổi tên từ Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị số 9 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305041811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 06 năm 2007. Cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 27 tháng 05 năm 2021.

Hình thức sở hữu vốn:	Cổ phần
Vốn điều lệ:	46.500.000.000 đồng
Vốn góp của chủ sở hữu:	46.500.000.000 đồng

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, khảo sát xây dựng); Kinh doanh nhà ở, đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Đầu tư công trình thủy điện; thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp; Cho thuê nhà; mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, đánh giá sản giao dịch bất động sản); Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); Giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp,...

Tên viết tắt: HUD SAIGON JSC

Trụ sở chính: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng:

Hội đồng quản trị:	Chức vụ
Ông Nguyễn Đình Chân	Chủ tịch
Ông Trần Quang Dương	Thành viên
Ông Trần Đình Vọng	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên

Ban kiểm soát

Bà Đặng Tú Quyên	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thu Quyên	Thành viên
Bà Võ Trịnh Thị Hồng Nhung	Thành viên

Ban Giám đốc và kế toán trưởng:

Ông Trần Quang Dương	Giám đốc
Ông Hoàng Tuấn Anh	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Trần Quang Dương, chức vụ Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

4. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Không có bất kỳ một nghiệp vụ, một sự kiện, một vấn đề bất thường phát sinh từ sau ngày kết thúc niên độ đến ngày lập báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo của Ban Giám đốc, đến kết quả hoạt động trong năm tài chính hiện hành.

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn KMF đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

6. Công bố trách nhiệm của Ban giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng.
- Các chuẩn mực kế toán được tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch đến mức cần phải được công bố và giải thích cho báo cáo tài chính này; những nội dung cần thuyết minh đã được thuyết minh cho báo cáo tài chính.
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

Ban Giám đốc đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý, tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

7. Cam kết

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngày 04 tháng 03 năm 2024

Thay mặt và Đại diện Ban Giám đốc



Trần Quang Dương
Giám đốc

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn, được lập ngày 04 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 29, 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, chế độ kế toán Việt Nam 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 thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả 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.

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Năm tài chính 2023 Công ty có ghi nhận doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản đã thu tiền nhưng chưa bàn giao toàn bộ nhà ở cho khách hàng số tiền: 6.719.682.319 VND theo giải trình của Ban giám đốc công ty thì Doanh thu này là tin cậy và mang lại lợi ích kinh tế cho công ty là chắc chắn vào thời điểm tháng 02/2024 Công ty đã bàn giao các căn hộ nhà ở với giá trị: 2.264.649.376 đồng, khối lượng còn lại bàn giao trong năm 2024. Tuy nhiên, theo quy định việc ghi nhận doanh thu này chưa thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu vì vậy ảnh hưởng việc ghi nhận này trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

(BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP TIẾP THEO)

Ý kiến của kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính 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 HUD Sài Gòn 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 các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 28 tháng 02 năm 2023 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2024

ĐẠI DIỆN CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN KMF

Giám đốc

Kiểm toán viên



Trần Minh Bảo

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3219-2020-243-1

Hà Phương Linh

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3776-2021-243-1



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

		Đơn vị tính: VND	
TÀI SẢN	MÃ SỐ THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	66.177.183.992	53.440.141.672
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.141.441.075	22.452.715.928
1. Tiền	111 V.01	2.141.441.075	10.952.715.928
2. Các khoản tương đương tiền	112	2.000.000.000	11.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	17.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123 V.02	17.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	43.117.160.228	27.746.318.056
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131 V.03	40.831.965.500	27.511.382.695
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132 V.04	514.089.005	267.744.236
3. Phải thu ngắn hạn khác	136 V.05a	6.403.940.539	3.104.225.861
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137 V.06	(4.632.834.816)	(3.137.034.736)
IV. Hàng tồn kho	140	1.595.250.128	2.815.645.022
1. Hàng tồn kho	141 V.07	1.595.250.128	2.815.645.022
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	323.332.561	425.462.666
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151 V.08a	10.735.302	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152 V.09	203.863.521	425.462.666
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153 V.14a	108.733.738	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200	1.653.763.042	2.516.856.137
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	122.237.398	122.237.398
1. Phải thu dài hạn khác	216 V.05b	122.237.398	122.237.398
II. Tài sản cố định	220	20.071.342	27.155.338
1. Tài sản cố định hữu hình	221 V.10	20.071.342	27.155.338
Nguyên giá	222	1.605.540.349	1.605.540.349
Giá trị hao mòn lũy kế	223	(1.585.469.007)	(1.578.385.011)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	1.394.660.884	2.234.756.984
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241 V.11	1.394.660.884	2.234.756.984
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	116.793.418	132.706.417
1. Chi phí trả trước dài hạn	261 V.08b	116.793.418	132.706.417
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	67.830.947.034	55.956.997.809

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2023	01/01/2023
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		21.310.812.987	9.871.690.997
I. Nợ ngắn hạn	310		21.310.812.987	9.871.690.997
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	6.514.379.750	3.948.484.841
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	921.786.706	1.113.945.104
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14b	219.927.319	62.047.218
4. Phải trả người lao động	314	V.15	181.969.070	136.314.675
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	6.316.501.380	3.949.236.856
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1.757.149.212	69.003.203
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	4.885.940.450	-
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	513.159.100	592.659.100
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		46.520.134.047	46.085.306.812
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	46.520.134.047	46.085.306.812
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		46.500.000.000	46.500.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.195.708.323	1.195.708.323
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.175.574.276)	(1.610.401.511)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.610.401.511)	1.423.316.730
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		434.827.235	(3.033.718.241)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		67.830.947.034	55.956.997.809

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 04 tháng 03 năm 2024

Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu

Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Trần Quang Dương
Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2023	NĂM 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	48.458.486.931	11.142.590.027
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		48.458.486.931	11.142.590.027
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	42.438.162.731	10.453.913.481
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.020.324.200	688.676.546
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.263.207.177	887.592.918
7. Chi phí tài chính	22		57.504.282	-
- trong đó: chi phí lãi vay	23		57.504.282	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.04	6.779.199.950	4.609.987.705
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		446.827.145	(3.033.718.241)
11. Thu nhập khác	31	VI.05	90	-
12. Chi phí khác	32		12.000.000	-
13. Lợi nhuận khác	40		(11.999.910)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		434.827.235	(3.033.718.241)
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51	VI.07	-	-
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		434.827.235	(3.033.718.241)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	94	(652)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 04 tháng 03 năm 2024

Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu

Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Trần Quang Dương
Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

(Phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM 2023	NĂM 2022
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		39.547.786.122	16.942.763.261
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(29.286.884.314)	(12.919.980.568)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.647.486.940)	(2.275.455.000)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(57.504.282)	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(152.087.178)	(14.547.591)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.645.176.130	761.166.193
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(17.311.193.213)	(4.814.955.527)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		(7.262.193.675)	(2.321.009.232)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17.000.000.000)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.064.978.372	682.705.056
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.935.021.628)	682.705.056
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		7.515.680.729	-
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.629.740.279)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.885.940.450	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(18.311.274.853)	(1.638.304.176)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		22.452.715.928	24.091.020.104
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		4.141.441.075	22.452.715.928

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 04 tháng 03 năm 2024

Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu

Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Trần Quang Dương
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn là công ty Cổ phần được đổi tên từ Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị số 9 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305041811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 06 năm 2007. Cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 27 tháng 05 năm 2021.

Tên viết tắt: HUD SAIGON JSC

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần

- Vốn điều lệ: 46.500.000.000 VND

- Vốn góp của chủ sở hữu: 46.500.000.000 VND

Trụ sở đặt tại: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản, xây dựng, dịch vụ

3. Ngành nghề kinh doanh:

Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, khảo sát xây dựng); Kinh doanh nhà ở, đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Đầu tư công trình thủy điện; thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp; Cho thuê nhà; mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, đánh giá sản giao dịch bất động sản); Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); Giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp,...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty theo dự án, công trình trên 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Đơn vị không có Công ty con, không có công ty liên kết, không có các cửa hàng kinh doanh khác địa điểm với trụ sở.

6. Số lượng cán bộ, công nhân viên tại ngày 31/12/2023: 20 người

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

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

1. Kỳ kế toán năm:

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đơn vị sử dụng đồng Việt Nam (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính thay thế cho Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

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

Chúng tôi thực hiện công việc kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính này được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo Tài chính".

Vì vậy, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng và các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Giám đốc Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này phản ánh theo nguyên giá trừ dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

b. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con

Ghi nhận khoản đầu tư vào công ty con khi nhà đầu tư nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị khác nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Khi công ty mẹ không còn quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con. Ngoại trừ trường hợp dưới đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Trường hợp sau khoản đầu tư vẫn được ghi nhận khoản đầu tư vào công ty con khi doanh nghiệp đầu tư nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con, nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Giá phí các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có), như: Chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Sau đó được điều chỉnh khoản dự phòng tổn thất đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư vào công ty con ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư trong giao dịch hợp nhất kinh doanh.

c. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi bên nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ) là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty độc lập không có công ty con)

d. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư khác

Các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu khác tùy thuộc vào tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự như các khoản phải thu khó đòi có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách hàng nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn,...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4. Chính sách kế toán hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định:

Hàng hóa: Chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí mua nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung trong quá trình sản xuất.

- b. *Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:* theo giá nhập trước xuất trước
- c. *Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:* Phương pháp kê khai thường xuyên
- d. *Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

a. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm:

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

b. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

c. Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Máy móc thiết bị	05 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang gồm tất cả các chi phí chi ra để triển khai, thi công xây dựng cơ bản dở dang trong đó bao gồm chi phí đi vay được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được kết chuyển ghi tăng tài sản khi hoàn thành công trình/hạng mục xây dựng cơ bản, việc nghiệm thu tổng thể hoàn thành xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, bao gồm các chi phí thuê đất, chi phí lắp đặt hệ thống gas, chi phí sửa chữa, nâng cấp, bảo trì phần mềm kế toán và các chi phí khác.

Phương pháp phân bổ:

Phân bổ theo phương pháp đường thẳng, Công ty căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ phù hợp, thời gian phân bổ tối đa không quá 03 năm. Riêng tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo thời gian thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8. Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng 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 (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sửa chữa theo kế hoạch... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

a. Đối với Doanh thu bán bất động sản:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

b. Hợp đồng xây dựng

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

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.

Đối với 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

c. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó. quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (lãi tỷ giá hối đoái)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm:

Lãi tiền vay

Lỗ chênh lệch tỷ giá

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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.

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 và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này 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.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách Nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết định chính thức của cơ quan thuế.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN niên độ 2023 là 20%.

15. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

16. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2023	01/01/2023
01. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền mặt tại quỹ	879.726.974	676.420.844
- Tiền mặt tại quỹ VND	879.726.974	676.420.844
Tiền gửi ngân hàng VND	1.261.714.101	1.276.295.084
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Bình	98.672.832	64.388.110
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN- CN Hàm Nghi	118.963.755	329.855.369
- Ngân hàng Agribank - CN Tân Bình	1.044.077.514	882.051.605
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	20.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Bình	-	5.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Hàm Nghi	-	3.500.000.000
- Ngân hàng Agribank - CN Tân Bình	2.000.000.000	12.000.000.000
Tổng cộng	4.141.441.075	22.452.715.928
02. Các khoản đầu tư tài chính		
Tiền gửi có kỳ hạn	14.000.000.000	-
- Ngân hàng Agribank - CN Tân Bình	14.000.000.000	-
Cho vay	3.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	3.000.000.000	-
Tổng cộng	17.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

03. Phải thu khách hàng

31/12/2023

01/01/2023

Ngắn hạn

Giá trị

Dự phòng

Giá trị

Dự phòng

Phải thu khách hàng

- Công ty TNHH TM và Sản xuất M.T.H	15.204.162.950	-	-	-
- Công ty TNHH TV XD TMDV Lâm Nguyễn	9.565.724.292	1.495.800.080	8.115.751.832	-
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Phú Lâm	4.658.216.898	-	-	-
- Công ty CP 3H Sài Gòn	4.083.203.338	-	6.479.095.681	-
- Công ty TNHH ĐT XD Phương Nam Việt	3.668.195.074	2.310.962.897	3.668.195.074	2.310.962.897
- Công ty TNHH TMXD PTN Song Khánh	1.800.916.120	-	3.637.813.112	-
- Công ty CP TM và XD Ba Đình	1.311.225.142	826.071.839	1.311.225.142	826.071.839
- Công ty CP Phát triển dự án Tân Long	-	-	1.455.338.939	-
- Công ty CP Năng lượng Thăng Long	-	-	1.305.419.017	-
- Công ty TNHH Hudescon	-	-	865.222.212	-
- Các khách hàng khác	179.605.197	-	312.605.197	-
Phải thu của khách hàng bên liên quan				
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị-TNHH	360.716.489	-	360.716.489	-
Tổng cộng	40.831.965.500	4.632.834.816	27.511.382.695	3.137.034.736

04. Trả trước cho người bán

31/12/2023

01/01/2023

Ngắn hạn

- Công ty TNHH J&T Windows	407.720.000	-
- Cty TNHH Ki lô mét	-	91.244.070
- Công ty TNHH XD Sông Tiền	-	79.722.000
- VP đăng ký đất đai Tỉnh Đồng Nai	-	73.302.013
- Các nhà cung cấp khác	67.680.005	23.476.153
Trả trước cho người bán của khách hàng bên liên quan		
- Công ty CP Đầu tư xây dựng HUD3	38.689.000	-
Tổng cộng	514.089.005	267.744.236

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	01/01/2023
05. Các khoản phải thu khác		
<i>a. Ngắn hạn</i>		
- Lãi dự thu	403.116.667	204.887.862
- Thu tạm ứng nhân viên (*)	3.225.713.549	882.186.945
- Thu tạm ứng đội thi công (**)	2.755.027.773	2.017.151.054
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	20.000.000	-
- Bảo hiểm xã hội nộp thừa	82.550	-
Tổng cộng	6.403.940.539	3.104.225.861
<i>(*) chi tiết các đối tượng tạm ứng nhân viên như sau:</i>	3.225.713.549	882.186.945
Ông Nguyễn Anh Tuấn	635.787.873	658.335.866
Ông Đoàn Văn Thắng	97.416.600	97.416.600
Ông Kiều Cao Hiến	50.000.000	50.000.000
Ông Phan Xuân Cường	-	42.819.022
Ông Nguyễn Văn Tuấn	-	15.782.916
Ông Phùng Hải Lập	10.344.806	14.832.541
Ông Lê Văn Gió	2.385.384.370	-
Ông Trương Đồng	-	-
Ông Lê Văn Tân	-	-
Ông Nguyễn Đức Tân	-	-
Ông Trương Đồng	-	-
Ông Lê Văn Tân	-	-
Các cá nhân khác	46.779.900	3.000.000
<i>(**) chi tiết các đối tượng tạm ứng đội thi công như sau:</i>	2.755.027.773	2.017.151.054
Ông Nguyễn Chí Thành	196.723.380	371.221.361
Ông Đặng Hoài Nam	-	997.655.993
Ông Đào Tiến Sỹ	185.663.988	-
Ông Nhật	752.260.807	-
Ông Đào Phi Hùng	1.620.379.598	648.273.700
Cộng	5.980.741.322	2.899.337.999
<i>b. Dài hạn</i>	31/12/2023	01/01/2023
- Phải thu khác.	122.237.398	122.237.398
Tổng cộng	122.237.398	122.237.398
06. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	Năm 2023	Năm 2022
Số đầu năm	3.137.034.736	3.137.034.736
Trích lập trong năm	1.495.800.080	-
Số cuối năm	4.632.834.816	3.137.034.736

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

07. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	2.429.932	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	1.595.250.128	-	2.813.215.090	-
Tổng cộng	1.595.250.128	-	2.815.645.022	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
Công trình ĐTL M.T.H	1.331.160.428	-
Công trình DTL XL03-20	261.097.200	2.810.222.590
Công trình N1 Hiệp Bình Phước	2.992.500	2.992.500
Cộng	1.595.250.128	2.813.215.090

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

08. Chi phí trả trước**a. Ngắn hạn**

	31/12/2023	Tăng	Giảm	01/01/2023
Công cụ dụng cụ xuất dùng	10.735.302	23.666.364	12.931.062	-
Chi phí du lịch	-	121.342.600	121.342.600	-
Chi phí phân bổ	-	40.865.061	40.865.061	-
Tổng cộng	10.735.302	185.874.025	175.138.723	-

b. Dài hạn

	31/12/2023	Tăng	Giảm	01/01/2023
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	77.793.417	-	54.913.000	132.706.417
Công cụ dụng cụ xuất dùng	39.000.001	43.363.636	4.363.635	-
Tổng cộng	116.793.418	43.363.636	59.276.635	132.706.417

09. Thuế GTGT được khấu trừ

	31/12/2023	01/01/2023
Thuế GTGT được khấu trừ	203.863.521	425.462.666
Tổng cộng	203.863.521	425.462.666

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				-
Số dư 01/01/2023	111.000.000	1.420.302.167	74.238.182	1.605.540.349
- Điều chỉnh	-	-	-	-
Số dư 31/12/2023	111.000.000	1.420.302.167	74.238.182	1.605.540.349
Khấu hao lũy kế				
Số dư 01/01/2023	111.000.000	1.420.302.167	47.082.844	1.578.385.011
- Khấu hao trong năm	-	-	7.083.996	7.083.996
Số dư 31/12/2023	111.000.000	1.420.302.167	54.166.840	1.585.469.007
Giá trị còn lại				
Số dư 01/01/2023	-	-	27.155.338	27.155.338
Số dư 31/12/2023	-	-	20.071.342	20.071.342
- Các tài sản cố định đã hết khấu hao còn được sử dụng có nguyên giá là:				
	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ khác	Tổng cộng
Tại ngày 31/12/2023	111.000.000	1.420.302.167	38.818.182	1.570.120.349

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

11. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn				
Công trình 400 Căn - Phước An (*)	1.394.660.884	1.394.660.884	2.234.756.984	2.234.756.984
Tổng cộng	1.394.660.884	1.394.660.884	2.234.756.984	2.234.756.984

(*) Đây là chi phí dự án 400 căn nhà -Phước An đã triển khai từ các năm trước được phân loại lại.

12. Phải trả người bán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
<i>Phải trả người bán</i>				
- Công ty TNHH XD phát triển nhà Song Khánh	1.208.503.134	1.208.503.134	-	-
- Công ty CP Đầu tư XD số 1 Mê Kông	1.177.899.168	1.177.899.168	-	-
- Công ty cổ phần Technika Group	1.069.222.060	1.069.222.060	-	-
- Công ty CP Vật Liệu Xanh Đại Dũng	574.260.692	574.260.692	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Minh Chiến	416.215.646	416.215.646	-	-
- Công ty Cổ phần K&G	203.864.895	203.864.895	1.119.675.818	1.119.675.818
- Công ty TNHH XD LVC	148.397.469	148.397.469	-	-
- Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Nhật Vỹ	131.598.000	131.598.000	235.614.000	235.614.000
- Công ty Thiết kế KT	89.405.365	89.405.365	89.405.365	89.405.365
- Công ty CP ĐT XD Đông Phát Land	10.407.261	10.407.261	10.407.261	10.407.261
- Công ty TNHH XD Sơn Thạnh	-	-	276.214.331	276.214.331
- Công ty TNHH Nhật Quang	-	-	266.487.988	266.487.988
- Công ty TNHH Nam Long Thịnh	-	-	78.456.230	78.456.230
- Công ty CP XD TM Bảo Huy 3D	-	-	856.375.906	856.375.906
- Các nhà cung cấp khác	1.364.228.264	1.364.228.264	846.721.217	846.721.217
<i>Phải trả người bán là bên liên quan</i>				
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị-TNHH	120.377.796	120.377.796	169.126.725	169.126.725
Tổng cộng	6.514.379.750	6.514.379.750	3.948.484.841	3.948.484.841

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2023	01/01/2023
<i>Ngắn hạn</i>		
<i>Người mua trả tiền trước</i>		
- Công ty TNHH ĐT XD Phương Nam Việt	8.848.800	8.848.800
- Bà Trần Thị Liên	-	391.861.398
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>		
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị-TNHH	912.937.906	713.234.906
Tổng cộng	921.786.706	1.113.945.104

14. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

	31/12/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2023
Thuế giá trị gia tăng	201.233.541	913.477.663	712.244.122	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(108.733.738)	-	152.087.178	43.353.440
Thuế thu nhập cá nhân	18.693.778	9.046.400	9.046.400	18.693.778
Các khoản phải nộp khác	-	63.000.000	63.000.000	-
Tổng cộng	111.193.581	985.524.063	936.377.700	62.047.218

Số thuế phải nộp của Công ty chưa được Cơ quan Thuế quyết toán. Do đó, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của Cơ quan Thuế.

a. Thuế và các khoản phải thu ngân sách Nhà nước:

	31/12/2023	01/01/2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.733.738	-
Tổng cộng	108.733.738	-

b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

	31/12/2023	01/01/2023
Thuế giá trị gia tăng	201.233.541	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	43.353.440
Thuế thu nhập cá nhân	18.693.778	18.693.778
Tổng cộng	219.927.319	62.047.218

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

15.	Phải trả người lao động	31/12/2023	01/01/2023		
	- Phải trả công nhân viên	181.969.070	136.314.675		
	Tổng cộng	181.969.070	136.314.675		
16.	Chi phí phải trả	31/12/2023	01/01/2023		
	Ngắn hạn				
	- Công trình Đông Thăng Long XL04-18	-	998.866.641		
	- Công trình 400 căn Phước An	6.316.501.380	2.950.370.215		
	Tổng cộng	6.316.501.380	3.949.236.856		
17.	Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023		
	Ngắn hạn				
	- Bảo hiểm xã hội	-	750		
	- Đội thi công ông Nguyễn Chí Thành	926.717.542			
	- Đội thi công ông Đặng Hoài Nam	766.195.057			
	- Đội thi công ông Lê Thái Hà	47.719.130			
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.517.483	69.002.453		
	Tổng cộng	1.757.149.212	69.003.203		
18.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	31/12/2023	Tăng	Giảm	01/01/2023
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	513.159.100	-	79.500.000	592.659.100
	Tổng cộng	513.159.100	-	79.500.000	592.659.100



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

		31/12/2023		Phát sinh trong năm 2022		01/01/2023	Đơn vị tính: VND
19.	Vay và nợ thuê tài chính						
a.	Trích nợ dài hạn sang ngắn hạn						
	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (*)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		4.885.940.450	4.885.940.450	7.515.680.729	2.629.740.279	-	-
	Tổng cộng	4.885.940.450	4.885.940.450	7.515.680.729	2.629.740.279	-	-

(*) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng tín dụng số 6360-L.VA-2023.00520 ngày 28 tháng 9 năm 2023 với:

- Hạn mức cấp tính dụng quy đổi: 10.000.000.000 đồng;
- Mục đích sử dụng vốn vay: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh;
- Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng;
- Thời hạn cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể;
- Lãi suất cho vay áp dụng theo từng giấy nhận nợ theo thông báo lãi suất cho vay của Agribank chi nhánh Tân Bình.
- Hợp đồng đảm bảo:
 - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 12092022-1/HDTG/NNHNoTANBINH-HUD SAIGON JSC ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa Agribank chi nhánh Tân Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn.
 - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 12092022-2/HDTG/NNHNoTANBINH-HUD SAIGON JSC ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa Agribank chi nhánh Tân Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn.
 - + Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 12092022-3/HDTG/NNHNoTANBINH-HUD SAIGON JSC ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa Agribank chi nhánh Tân Bình và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư 01/01/2022	46.500.000.000	1.195.708.323	1.423.316.730	49.119.025.053
Lãi năm 2022	-		(3.033.718.241)	(3.033.718.241)
Số dư 01/01/2023	46.500.000.000	1.195.708.323	(1.610.401.511)	46.085.306.812
Lãi, lỗ năm 2023	-	-	434.827.235	434.827.235
Số dư 31/12/2023	46.500.000.000	1.195.708.323	(1.175.574.276)	46.520.134.047

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

31/12/2023 01/01/2023

Chi tiết các cổ đông góp vốn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023:

Tên cổ đông	Tỉ lệ	31/12/2023	01/01/2023
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	54,84%	25.500.000.000	25.500.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	21,50%	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Phú	10,75%	5.000.000.000	5.000.000.000
- Cổ đông cá nhân khác	12,91%	6.000.000.000	6.000.000.000
Tổng Cộng	100,00%	46.500.000.000	46.500.000.000

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

Năm 2023 Năm 2022

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	46.500.000.000	46.500.000.000
+ Vốn góp đầu năm	46.500.000.000	46.500.000.000
+ Vốn góp cuối năm	46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

đ. Cổ phiếu

31/12/2023 01/01/2023

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.650.000	4.650.000
Cổ phiếu phổ thông	4.650.000	4.650.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.650.000	4.650.000
Cổ phiếu phổ thông	4.650.000	4.650.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu	10.000	10.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

e. Quỹ đầu tư phát triển	Năm 2023	Năm 2022
- Số dư ngày 01/01/2023	1.195.708.323	1.195.708.323
- Số dư ngày 31/12/2023	1.195.708.323	1.195.708.323

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

	Năm 2023	Năm 2022
01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.458.486.931	11.142.590.027
Doanh thu cung cấp dịch vụ	48.458.486.931	11.142.590.027
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.458.486.931	11.142.590.027
02. Giá vốn hàng bán	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	42.438.162.731	10.453.913.481
Tổng cộng	42.438.162.731	10.453.913.481
03. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi	1.263.207.177	887.592.918
Tổng cộng	1.263.207.177	887.592.918
04. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nhân viên quản lý	3.232.847.063	2.677.934.345
Chi phí vật liệu quản lý	133.278.612	115.582.599
Chi phí đồ dùng văn phòng	29.523.902	42.057.115
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.083.996	7.083.996
Thuế, phí và lệ phí	36.800.510	47.185.313
Chi phí dự phòng	1.495.800.080	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	730.237.727	591.302.451
Chi phí bằng tiền khác	1.113.628.060	1.128.841.886
Tổng cộng	6.779.199.950	4.609.987.705
05. Thu nhập khác	Năm 2023	Năm 2022
Các khoản thu nhập khác	90	-
Tổng cộng	90	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

	Năm 2023	Năm 2022
06. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	33.823.420.682	3.994.144.935
Chi phí nhân công;	10.147.942.132	2.677.934.345
Chi phí khấu hao tài sản cố định;	7.083.996	7.083.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài;	2.592.687.220	7.282.708.672
Chi phí khác bằng tiền.	1.150.428.570	1.128.841.886
Tổng cộng	47.721.562.600	15.090.713.834
07. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Năm 2023	Năm 2022
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	434.827.235	(3.033.718.241)
Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh được chuyển trong kỳ	(434.827.235)	
- Thu nhập tính thuế	-	(3.033.718.241)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-
08. Lãi, lỗ trên cổ phiếu	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	434.827.235	(3.033.718.241)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	434.827.235	(3.033.718.241)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.650.000	4.650.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	94	(652)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Nguyễn Đình Chân	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Ông Trần Quang Dương	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc
- Ông Trần Đình Vọng	Thành viên Hội đồng Quản trị
- Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị
- Bà Đặng Tú Quyên	Trưởng ban Kiểm soát
- Bà Nguyễn Thu Quyên	Thành viên ban Kiểm soát
- Bà Võ Trịnh Thị Hồng Nhung	Thành viên ban Kiểm soát
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Cổ đông
- Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	Cổ đông
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Phú	Cổ đông

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

Số công nợ phải thu/phải trả với bên liên quan

Các bên liên quan	Nghịệp vụ	31/12/2023	01/01/2023
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Phải thu	3.360.716.489	360.716.489
	Phải trả	1.033.315.702	882.361.631
Công ty CP Đầu tư xây dựng HUD3	Phải thu	38.689.000	-

3. Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc

	Năm 2023	Năm 2022
Thu nhập	696.865.000	621.555.000

4. Số liệu so sánh

Số liệu đầu năm 2023 là số liệu năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Thái Bình Dương

5. Các sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

Ngày 04 tháng 03 năm 2024

Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu

Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Trần Quang Dương
Giám đốc



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN KMF

Địa chỉ: 162C Trường Chinh, P. 12, Q. Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

MST: 0313389088

Điện thoại: 0982 833 788

Email: kmfaudit@kmf-audit.com.vn

Web: kmf-audit.com.vn