

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

Bà Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Văn Quang	Thành viên (Đã có đơn xin từ nhiệm từ ngày 25/01/2025)
Bà Phạm Thị Thu Mai	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Tống Trường Hải	Giám đốc
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Phó Giám đốc
Ông Lê Quang Dũng	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/6/2024)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Tổng Trưởng Hải
Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

Số: 173/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2, được lập ngày 21 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.5 trong bản Thuyết minh Báo cáo tài chính: Do dự án khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang là dự án đầu tư chính của Công ty, năm 2024 Công ty bắt đầu bán hàng, thu tiền nên Ban Giám đốc đã quyết định phân bổ một phần quỹ lương các năm trước vào giá vốn của dự án trong năm. Chi phí lương các năm trước chưa được phân bổ vào giá vốn lũy kế đến thời điểm ngày 31/12/2024 là 23.300.817.573 đồng. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như trên là phù hợp với đặc thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Nguyễn Thị Mai Hoa

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

Nguyễn Thị Tiên

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND Trình bày lại
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		300.458.316.899	375.271.085.435
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	13.970.894.826	6.211.723.748
1. Tiền	111		11.970.894.826	4.211.723.748
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	2.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59.010.285.849	114.723.360.977
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	31.526.977.233	84.966.986.723
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	7.787.481.151	17.918.651.575
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	19.695.827.465	11.837.722.679
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	225.165.144.958	245.634.295.749
1. Hàng tồn kho	141		225.165.144.958	245.634.295.749
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.311.991.266	8.701.704.961
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	2.039.394	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.133.419.376	8.630.711.253
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.10	1.176.532.496	70.993.708
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+260)	200		14.535.051.036	3.968.988.653
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.163.433.059	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	11.163.433.059	-
II. Tài sản cố định	220		3.261.624.651	3.948.199.682
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	3.261.624.651	3.948.199.682
- Nguyên giá	222		14.859.561.701	14.859.561.701
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.597.937.050)	(10.911.362.019)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		109.993.326	20.788.971
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	109.993.326	20.788.971
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		314.993.367.935	379.240.074.088

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND Trình bày lại
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		203.120.100.474	276.113.856.573
I. Nợ ngắn hạn	310		203.120.100.474	158.253.066.001
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.8	7.312.011.570	5.119.184.916
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.9	2.708.819.200	7.662.250.200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	3.878.942.154	480.659.887
4. Phải trả người lao động	314		1.957.035.843	1.215.164.383
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	13.215.433.997	23.100.816.146
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.12	1.816.675.074	4.550.078.268
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	172.230.795.173	116.124.524.738
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		387.463	387.463
II. Nợ dài hạn	330		-	117.860.790.572
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13	-	117.860.790.572
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		111.873.267.461	103.126.217.515
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.14	111.873.267.461	103.126.217.515
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89.623.530.000	89.623.530.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		89.623.530.000	89.623.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.939.124.000	4.939.124.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.027.931.898	7.027.931.898
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.282.681.563	1.535.631.617
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.535.631.617	1.506.986.587
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.747.049.946	28.645.030
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		314.993.367.935	379.240.074.088

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Tổng Trưởng Hải



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	155.001.794.121	40.896.771.368
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		155.001.794.121	40.896.771.368
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	91.923.575.430	39.741.257.667
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		63.078.218.691	1.155.513.701
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	45.895.549	666.204.383
7. Chi phí tài chính	22	6.4	17.871.933.339	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.161.835.190	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	10.529.069.876	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	21.524.922.655	1.814.544.659
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		13.198.188.370	7.173.425
11. Thu nhập khác	31	6.6	412.970.181	60.000.444
12. Chi phí khác	32	6.6	968.920.475	340.655
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(555.950.294)	59.659.789
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		12.642.238.076	66.833.214
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	3.895.188.130	38.188.184
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		8.747.049.946	28.645.030
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	976	3

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Thị Lệ Hằng



Tổng Trưởng Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12.642.238.076	66.833.214
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		686.575.031	696.499.276
- Các khoản dự phòng	03		-	(335.756.500)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(45.895.549)	(666.204.383)
- Chi phí lãi vay	06		17.161.835.190	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		30.444.752.748	(238.628.393)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		50.870.401.450	16.090.057.134
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		19.728.686.704	(80.830.238.597)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(11.230.834.303)	(35.651.041.155)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(91.243.749)	46.998.837
- Tiền lãi vay đã trả	14		(17.958.134.297)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(139.192.887)	(49.511.023)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		71.624.435.666	(100.632.363.197)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		45.895.549	694.221.321
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		45.895.549	694.221.321
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		60.316.629.045	118.907.569.760
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(122.071.149.182)	(49.105.698.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.156.640.000)	(2.817.465.900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(63.911.160.137)	66.984.405.860
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		7.759.171.078	(32.953.736.016)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.211.723.748	39.165.459.764
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	13.970.894.826	6.211.723.748

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025
Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Thị Lệ Hằng



Tổng Trưởng Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Số lao động tại ngày 31/12/2024 là 52 người (tại ngày 31/12/2023 là 55 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới và hoạt động xây lắp.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

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

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng**

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 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 31/12/2024.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán ghi nhận doanh thu

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (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.

Đối với Doanh thu bán bất động sản:

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	2.093.453.655	866.275.469
Tiền gửi ngân hàng	9.877.441.171	3.345.448.279
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	2.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tổng	13.970.894.826	6.211.723.748

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	31.526.977.233	84.966.986.723
UBND Huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang (*)	19.955.519.233	82.273.194.233
Phải thu các đối tượng khác	11.571.458.000	2.693.792.490
Tổng	31.526.977.233	84.966.986.723

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất và quản lý trật tự giao thông, xây dựng môi trường huyện Lạng Giang (*)	942.095.356	1.335.927.506
Công ty CP Bách Long	-	7.724.019.074
Cty TNHH TMDV và XD Dũng Bích	3.817.394.600	3.817.394.600
Các đối tượng khác	3.027.991.195	5.041.310.395
Tổng	7.787.481.151	17.918.651.575

(*) Là khoản trả tiền trước liên quan đến chi phí giải phóng mặt bằng của dự án Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Công ty chưa quyết toán với Trung tâm phát triển quỹ đất của huyện Lạng Giang.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.4 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	19.695.827.465	-	11.837.722.679	-
Tạm ứng	19.479.302.544	-	11.224.632.289	-
Phải thu khác	216.524.921	-	613.090.390	-
Phải thu lãi tiền gửi	9.265.753	-	16.093.151	-
Phải thu TNCN	170.769.129	-	106.204.169	-
Các khoản phải thu khác	36.490.039	-	490.793.070	-
Dài hạn	11.163.433.059	-	-	-
Góp vốn liên danh dự án sông Công (*)	11.163.433.059	-	-	-
Tổng	30.859.260.524	-	11.837.722.679	-

(*) Hợp đồng liên danh Hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/2024/BCC/HUD2-HT ngày 22/01/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 (HUD2) và Công ty Cổ phần Liên doanh HT Việt Nam (HT Việt Nam);

- Tên dự án: Khu đô thị số 1, đường Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;
- Địa điểm: xã Bà Xuyên và phường Bách Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên;
- Diện tích quy hoạch 12,26 ha;
- Dân số khoảng 2.000 người;
- Tổng mức đầu tư sơ bộ: 383,483 tỷ đồng;
- Thời gian thực hiện dự án: từ năm 2022 đến năm 2024, hiện nay Liên danh đang làm thủ tục gia hạn thời gian thực hiện dự án;

Tỷ lệ góp vốn và phân chia lợi nhuận HUD2 30%, HT Việt Nam 70%. Các bên ủy quyền cho HT Việt Nam đại diện cho Liên danh được thực hiện các công việc Ký các văn bản, hồ sơ, tài liệu phục vụ việc chuẩn bị đầu tư, giai đoạn đầu tư xây dựng, giao dịch giải quyết công việc với Bên thứ ba sau khi có sự thống nhất của các bên; liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết các công việc liên quan đến dự án và các văn bản nội bộ khác của liên danh trong quá trình thực hiện dự án, trừ việc ký kết hợp đồng và những nội dung nêu tại Điều 7 của Hợp đồng. Liên danh mở 02 tài khoản chung để quản lý và sử dụng vốn góp. Tổng giá trị vốn chủ sở hữu đóng góp của các thành viên liên danh thực hiện dự án tối thiểu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư Dự án.

(Chữ ký)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.5 Hàng tồn kho*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	225.165.144.958	-	245.634.295.749	-
Tổng	225.165.144.958	-	245.634.295.749	-
Chi tiết công trình dở dang	31/12/2024		01/01/2024 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (*)	198.608.415.146	-	225.748.386.981	-
Dự án nâng cấp, cải tạo ĐT.292 - huyện Lạng Giang, Bắc Giang	17.021.806.788	-	15.343.302.555	-
Dự án 777 đường Giải Phóng	3.402.344.479	-	3.805.880.731	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	6.132.578.545	-	736.725.482	-
Tổng	225.165.144.958	-	245.634.295.749	-

- (*) Dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang do Công ty làm Chủ đầu tư là dự án chuyển giao của dự án Dự án nâng cấp, cải tạo đường ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT). Trong năm 2024, dự án đã được giao đất 02 đợt và đủ điều kiện kinh doanh 132 lô đất liền kề theo Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang. Do đó, một phần chi phí tiền lương với số tiền 4.262.361.035 đồng đã được phân bổ vào giá vốn của dự án trong năm, toàn bộ chi phí lãi vay và chi phí khác các năm trước đã được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm với tổng số tiền 5.069.228.544 đồng, chi phí lương các năm trước chưa được phân bổ vào giá vốn lũy kế đến thời điểm ngày 31/12/2024 là 23.300.817.573 đồng. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như trên là phù hợp với đặc thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	2.039.394	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.039.394	-
Dài hạn	109.993.326	20.788.971
Công cụ dụng cụ xuất dùng	109.993.326	20.788.971
Tổng	112.032.720	20.788.971

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<i>Đơn vị tính: VND</i>				
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2024	9.249.590.155	5.306.554.273	303.417.273	14.859.561.701
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	9.249.590.155	5.306.554.273	303.417.273	14.859.561.701
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2024	6.124.590.155	4.532.839.437	253.932.427	10.911.362.019
Tăng trong năm	300.000.000	375.090.184	11.484.847	686.575.031
Khấu hao trong năm	300.000.000	375.090.184	11.484.847	686.575.031
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	6.424.590.155	4.907.929.621	265.417.274	11.597.937.050
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2024	3.125.000.000	773.714.836	49.484.846	3.948.199.682
Tại 31/12/2024	2.825.000.000	398.624.652	37.999.999	3.261.624.651

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 2.032.659.883 đồng (Tại ngày 31/12/2023 là 1.996.932.610 đồng).

5.8 Phải trả người bán

	31/12/2024		01/01/2024 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	7.312.011.570	7.312.011.570	5.119.184.916	5.119.184.916
Công ty Cổ phần Địa Tín	2.796.303.144	2.796.303.144	58.173.431	58.173.431
Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp Phú	644.743.364	644.743.364	2.717.126.900	2.717.126.900
Công ty TNHH Cao Cường Bắc Giang	1.137.064.000	1.137.064.000	78.820.000	78.820.000
Các đối tượng khác	2.733.901.062	2.733.901.062	2.265.064.585	2.265.064.585
Tổng	7.312.011.570	7.312.011.570	5.119.184.916	5.119.184.916

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.9 Người mua ứng tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
BQL DA Đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang (Công trình XD tuyến đường từ TT y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà) (*)	2.564.678.000	7.518.109.000
Các khách hàng khác	144.141.200	144.141.200
Tổng	2.708.819.200	7.662.250.200

(*): Khoản người mua ứng tiền trước của Chủ đầu tư liên quan đến gói thầu thuộc dự án: Tuyến đường từ Trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà theo Hợp đồng số 148/2021/HĐ-XD ngày 14/12/2021 và các Phụ lục hợp đồng.

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
Phải nộp	480.659.887	4.855.003.771	1.456.721.504	3.878.942.154
Thuế giá trị gia tăng	265.439.229	-	265.439.229	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	3.824.194.422	139.192.887	3.685.001.535
Thuế thu nhập cá nhân	215.220.658	674.626.709	695.906.748	193.940.619
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	270.912.941	270.912.941	-
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	81.269.699	81.269.699	-
Phải thu	70.993.708	(453.455.332)	652.083.456	1.176.532.496
Thuế giá trị gia tăng	-	(524.449.040)	652.083.456	1.176.532.496
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.993.708	70.993.708	-	-

(*) Bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm 2024 là 3.793.439.427 VND và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp các năm trước là 101.748.703 VND.

Handwritten signature

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.11 Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí thi công tuyến đường từ TTYT huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà	1.083.788.014	17.366.261.733
Trích trước chi phí Dự án X2	3.326.779.758	3.326.779.758
Trích trước chi phí thi công Dự án KDC Thôn Mầu	6.397.091.920	-
Trích trước chi phí các Dự án khác	2.407.774.305	2.407.774.655
Tổng	13.215.433.997	23.100.816.146

5.12 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	1.816.675.074	4.550.078.268
Phải trả, phải nộp khác	1.816.675.074	4.550.078.268
Cổ tức, lợi nhuận phải trả cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	257.567.930	2.414.207.930
Lãi vay phải trả	551.607.144	2.088.370.338
Các khoản phải khác trả	1.007.500.000	47.500.000
Tổng	1.816.675.074	4.550.078.268
Trong đó phải thu các bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh 7.1)	257.567.930	2.540.782.073

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2Số 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát,
quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.13 Vay và nợ thuê tài chính*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	103.370.004.601	103.370.004.601	60.316.629.045	73.071.149.182	116.124.524.738	116.124.524.738
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	2.202.805.000	2.202.805.000	3.990.725.000	7.480.117.000	5.692.197.000	5.692.197.000
Vay cá nhân phục vụ dự án ĐT 292 và dự án Thôn Mầu (2)	91.967.199.601	91.967.199.601	47.125.904.045	65.591.032.182	110.432.327.738	110.432.327.738
Vay cá nhân phục vụ dự án Sông Công Thái Nguyên (2)	9.200.000.000	9.200.000.000	9.200.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	68.860.790.572	68.860.790.572	68.860.790.572	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	68.860.790.572	68.860.790.572	68.860.790.572	-	-	-
Vay dài hạn	-	-	-	117.860.790.572	117.860.790.572	117.860.790.572
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	-	-	-	117.860.790.572	117.860.790.572	117.860.790.572
Tổng	172.230.795.173	172.230.795.173	129.177.419.617	190.931.939.754	233.985.315.310	233.985.315.310
<i>Trong đó, vay và nợ thuê tài chính các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>6.639.317.290</i>	<i>6.639.317.290</i>	<i>6.639.317.290</i>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.13 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135009/HĐTD ngày 28/4/2023, Hạn mức cấp tín dụng 50 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa không quá 10 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Biện pháp bảo đảm theo các Hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng đảm bảo bao gồm Hợp đồng này; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.
- (2) Vay cá nhân có thời hạn vay từ 12 tháng trở xuống, lãi suất trung bình từ 9%/năm đến 11,5%/năm.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2021/135009/HĐTD ngày 09/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2. Hạn mức cấp tín dụng 180 tỷ đồng; Mục đích vay: Thực hiện tại dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT292 trên địa bàn huyện Lạng Giang theo hình thức hợp đồng BT và dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; Thời hạn vay: 30 tháng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn tối đa không quá 15 tháng. Biện pháp bảo đảm: Các quyền phát sinh từ dự án, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai khi dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Theo Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 01/2024/135009/PLHĐTD-BG ngày 28/3/2024 về việc sửa đổi Hợp đồng tín dụng số 02/2021/135009/HĐTD ngày 09/12/2021 đến ngày 30/6/2025 sẽ thanh toán toàn bộ dư nợ của Hợp đồng vay.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.14 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	4.195.692.487	105.786.278.385
Lãi trong năm trước	-	-	-	28.645.030	28.645.030
Chia trả cổ tức	-	-	-	(2.688.705.900)	(2.688.705.900)
Số dư tại 31/12/2023	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	1.535.631.617	103.126.217.515
Số dư tại 01/01/2024	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	1.535.631.617	103.126.217.515
Lãi trong năm nay	-	-	-	8.747.049.946	8.747.049.946
Số dư tại 31/12/2024	89.623.530.000	4.939.124.000	7.027.931.898	10.282.681.563	111.873.267.461

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà đô thị (HUD)	51%	45.708.000.000	45.708.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	49%	43.915.530.000	43.915.530.000
Tổng	100%	89.623.530.000	89.623.530.000

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	89.623.530.000	89.623.530.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	89.623.530.000	89.623.530.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	2.688.705.900

d. Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.962.353	8.962.353
Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.962.353	8.962.353
Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	150.415.283.936	-
Doanh thu hoạt động xây lắp	4.586.510.185	40.896.771.368
Tổng	155.001.794.121	40.896.771.368

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	87.337.065.245	-
Giá vốn hoạt động xây lắp	4.586.510.185	39.741.257.667
Tổng	91.923.575.430	39.741.257.667

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi	45.895.549	666.204.383
Tổng	45.895.549	666.204.383

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	17.161.835.190	-
Chiết khấu thanh toán	548.768.100	-
Chi phí tài chính khác	161.330.049	-
Tổng	17.871.933.339	-

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí bán hàng	10.529.069.876	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.529.069.876	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	21.524.922.655	1.814.544.659
Chi phí nhân viên quản lý	14.061.929.295	146.448.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	57.672.387	34.953.827
Chi phí khấu hao	675.090.184	675.090.184
Thuế, phí, lệ phí	693.073.521	24.598.593
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.820.528.276	834.231.350
Chi phí khác bằng tiền	1.216.628.992	99.222.705
Tổng	32.053.992.531	1.814.544.659

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập đầu tư Dự án KĐT số 1 Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên	369.626.553	-
Thu nhập khác	43.343.628	60.000.444
Tổng	412.970.181	60.000.444
Chi phí khác		
Phạt hành chính, chậm nộp thuế	139.708.852	-
Chi phí đầu tư Dự án KĐT số 1 Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên	369.626.553	-
Chi phí khác	459.585.070	340.655
Tổng	968.920.475	340.655
Lợi nhuận khác	(555.950.294)	59.659.789

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	12.642.238.076	66.833.214
Điều chỉnh tăng	6.324.959.058	124.107.704
Các khoản chi phí không được trừ	6.324.959.058	124.107.704
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	18.967.197.134	190.940.918
Trong đó:		
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	18.967.197.134	-
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	3.793.439.427	-
Hoạt động kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh thông thường	-	190.940.918
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	-	38.188.184
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp năm trước	101.748.703	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.895.188.130	38.188.184

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty	8.747.049.946	28.645.030
Số trích Chi trả thù lao HĐQT và BKS	-	-
Lợi nhuận chia hợp tác kinh doanh	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.747.049.946	28.645.030
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	8.962.353	8.962.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) (i)	976	3

- (i): Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao HĐQT và BKS. Nếu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi; Thù lao HĐQT và BKS cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.942.636.079	33.570.221.476
Chi phí nhân công	24.067.186.992	2.095.249.959
Chi phí khấu hao tài sản cố định	686.575.031	696.499.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.635.530.736	4.458.984.270
Chi phí khác bằng tiền	42.176.488.332	1.027.631.654
Tổng	103.508.417.170	41.848.586.635

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối liên hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Cùng công ty mẹ
và Đô thị HUD6	Cùng công ty mẹ
và Đô thị HUD8	Cùng công ty mẹ
và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Cùng công ty mẹ
Xây dựng HUDCIC	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn DT và XD HUDCIC Miền Nam	Cùng công ty mẹ
Bất động sản HUDLAND	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	Cùng công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Thịnh Phát Land	Cùng công ty mẹ
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh của công ty mẹ
Công ty Liên doanh JANA	Công ty liên doanh của công ty mẹ
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Công ty liên kết của công ty mẹ
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Công ty liên kết của công ty mẹ
Các Thành viên Hội đồng Thành viên, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	Thu nhập	2.886.535.855	2.341.353.368
Tổng		2.886.535.855	2.341.353.368

20/12/2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7.1 Thông tin về các bên liên quan**Giao dịch với các nhân sự chủ chốt và cổ đông (Tiếp theo)**

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Hội đồng Quản trị		1.647.429.855	1.424.668.368
Ông Trần Hồng Sơn	Chủ tịch HĐQT	437.884.741	391.678.408
Ông Bùi Văn Thành	Thành viên HĐQT	24.000.000	18.000.000
Ông Tổng Trường Hải	Thành viên HĐQT, Giám đốc	437.367.729	376.503.920
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc	400.535.218	340.749.400
Ông Nguyễn Minh Chiến	Thành viên HĐQT	347.642.167	297.736.640
Ban Kiểm soát		725.483.328	605.774.600
Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng BKS	325.323.635	271.234.080
Nguyễn Văn Quang	Thành viên BKS	204.416.099	176.227.648
Phạm Thị Thu Mai	Thành viên BKS	195.743.594	158.312.872
Ban Giám đốc		186.469.636	-
Lê Quang Dũng	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 03/6/2024)	186.469.636	-
Người quản lý khác		327.153.036	310.910.400
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Kế toán trưởng	327.153.036	310.910.400
Tổng		2.886.535.855	2.341.353.368

Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Mua hàng			
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Tiền điện, nước	-	214.261.500
	Chi phí thẩm tra hồ sơ	-	176.986.500
Giao dịch khác			
Nguyễn Minh Chiến	Lãi vay	-	3.516.911.411
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Lãi vay	-	201.949.178
Vũ Thị Thu Huệ	Lãi vay	-	106.266.176
		-	208.696.057
Giao dịch khác		2.156.640.000	1.500.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Chi trả cổ tức, chia lợi nhuận	2.156.640.000	1.500.000.000
Đi vay			
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Vay	-	4.230.621.233
Vũ Thị Thu Huệ	Vay	-	3.000.000.000
		-	1.230.621.233
Trả vay		6.639.317.290	-
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Trả gốc vay	3.000.000.000	-
Vũ Thị Thu Huệ	Trả gốc vay	2.408.696.057	-
Nguyễn Minh Chiến	Trả gốc vay	1.230.621.233	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Các khoản phải trả	Mối liên hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Vay			
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Kế toán trưởng	-	6.639.317.290
Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng BKS	-	3.000.000.000
Nguyễn Minh Chiến	Thành viên HĐQT	-	2.408.696.057
		-	1.230.621.233
Phải trả khác		257.567.930	2.540.782.073
Nguyễn Minh Chiến	Thành viên HĐQT	-	38.502.928
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Kế toán trưởng	-	2.589.041
Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng BKS	-	85.482.174
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	257.567.930	2.414.207.930

7.2 Thông tin tài chính khác

Trong năm 2024, Công ty đang thực hiện triển khai một số hợp đồng và dự án chính sau:

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

Ngày 04/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị và UBND huyện Lạng Giang đã ký kết Hợp đồng dự án số 01/2020/HĐDA-BT.ĐT292 về việc Nâng cấp, cải tạo ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT) và các phụ lục điều chỉnh với tổng giá trị dự án BT điều chỉnh gần nhất theo Phụ lục số 07 là: 130.764.426.000 đồng với tiến độ thực hiện hợp đồng là 15 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực và các Phụ lục Hợp đồng số 04, 05/2022/PLHĐ-BT ngày 27/5/2022, 06/2023/PLHĐ-BT.ĐT292 ngày 08/8/2023, số 07/2023/PLHĐ-BT.ĐT292 ngày 25/9/2023 và số 08/2023/PLHĐ-BT.ĐT292 ngày 30/10/2023.

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

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

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

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

Quy mô dự án: 11,3 ha

Tổng vốn đầu tư: 357,613 tỷ đồng

Thời gian hoạt động của dự án 07 năm kể từ thời điểm chấp thuận đầu tư dự án ngày 26/7/2021 (trong đó thời gian đầu tư xây dựng 02 năm, thời gian kinh doanh 05 năm)

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7.2 Thông tin tài chính khác (Tiếp theo)**d. Đối với dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên**

Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, Sông Công, Thái Nguyên có quy mô diện tích đất 12,2 ha, TMĐT (theo chấp thuận chủ trương đầu tư) là 383,5 tỷ đồng, Công ty HUD2 góp vốn liên danh với tỷ lệ 30%. Ngày 23/02/2024, Liên danh Công ty HUD2 và Công ty Cổ phần Liên doanh HT Việt Nam đã được UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận nhà đầu tư Quyết định số 371/QĐ-UBND. Ngày 25/3/2024 Liên danh đã ký biên bản thống nhất thực hiện dự án với UBND Thành phố Sông Công.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Trong năm 2024, Công ty thực hiện điều chỉnh số liệu Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023 theo Thông báo số 598/TB-KTNN ngày 11/11/2024 của Kiểm toán Nhà nước về kiểm toán Báo cáo tài chính, các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn, tài sản nhà nước năm 2023 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, cụ thể như sau:

Chi tiêu	MS	Tại 31/12/2023 Trình bày lại VND	Tại 31/12/2023 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	375.271.085.435	375.298.203.360	(27.117.925)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	114.723.360.977	114.264.019.907	459.341.070
Phải thu ngắn hạn khác	136	11.837.722.679	11.378.381.609	459.341.070
IV. Hàng tồn kho	140	245.634.295.749	246.118.746.009	(484.450.260)
Hàng tồn kho	141	245.634.295.749	246.118.746.009	(484.450.260)
Tài sản ngắn hạn khác	150	8.701.704.961	8.703.713.696	(2.008.735)
Thuế GTGT được khấu trừ	152	8.630.711.253	8.632.719.988	(2.008.735)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	379.240.074.088	379.267.192.013	(27.117.925)
C- NỢ PHẢI TRẢ	300	276.113.856.573	276.140.974.498	(27.117.925)
I. Nợ ngắn hạn	421	158.253.066.001	158.280.183.926	(27.117.925)
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.119.184.916	5.146.302.841	(27.117.925)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		379.240.074.088	379.267.192.013	(27.117.925)

Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Tống Trường Hải

