

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2024

HÀ NỘI, THÁNG 4 NĂM 2025



MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	2
THÔNG TIN KHÁI QUÁT.....	2
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	2
Quá trình hình thành và phát triển.....	2
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	2
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ	3
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.....	4
CÁC RỦI RO	4
Phân loại rủi ro	4
Rủi ro thị trường.....	5
Rủi ro về luật pháp	5
Rủi ro tài chính.....	5
Rủi ro khác	5
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	5
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD	5
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	6
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	7
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	8
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	8
BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI.....	9
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	10
ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD.....	10
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	12
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025	12
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	18
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	18
Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị.....	18
Hoạt động quản trị doanh nghiệp của Hội đồng quản trị	18
Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị.....	18
Kết quả giám sát.....	19
BAN KIỂM SOÁT	20
Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát.....	20
Hoạt động của Ban Kiểm soát.....	20
CÁC GIAO DỊCH, THU LẠO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT.....	22
BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	22
BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN.....	23

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101043105 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01/10/2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười sáu ngày 22/11/2021
- Vốn điều lệ: 89.623.530.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 89.623.530.000 đồng
- Địa chỉ: Số 777, đường Giải Phóng, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 024.36686575 Số fax: 024.36646321
- Website: hud2.com.vn
- Mã cổ phiếu: HD2

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 tiền thân là Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà trực thuộc Công ty Phát triển nhà và đô thị được thành lập theo Quyết định số 1124/QĐ-BXD ngày 5/11/1998 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Năm 2000, Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà được đổi tên thành Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2. Năm 2004, thực hiện theo chủ trương Nhà nước, Công ty đã chuyển đổi mô hình từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12/8/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở sắp xếp lại Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2, trực thuộc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) - Bộ xây dựng.

Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2 chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2004, với vốn điều lệ là 24.000.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 70%. Tại thời điểm ngày 31/12/2024, vốn điều lệ của Công ty là 89.623.530.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 51%.

Công ty đã đạt được nhiều giải thưởng, bằng khen qua nhiều năm hoạt động như sau:

- Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương lao động Hạng 3 năm 2010;
- Chính Phủ tặng “Cờ thi đua của Chính phủ” năm 2007;
- Bộ Xây dựng tặng danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” năm 2004, 2005, 2006, 2009;
- Bộ Xây dựng tặng “Cờ thi đua” năm 2010, 2015, 2016.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;	7110
2.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: - Đầu tư các dự án theo hình thức chìa khóa trao tay; - Đầu	6810 (Chính)

	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;	
3.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng - Kinh doanh vật liệu xây dựng;	4663
4.	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
5.	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
6.	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
7.	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
8.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Quản lý vận hành nhà chung cư; - Khai thác cung cấp dịch vụ đô thị; (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)	8299
9.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: 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;	4299
10.	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: - Xây dựng tất cả các loại nhà ở - Tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại.	4101
11.	Xây dựng nhà không để ở	4102

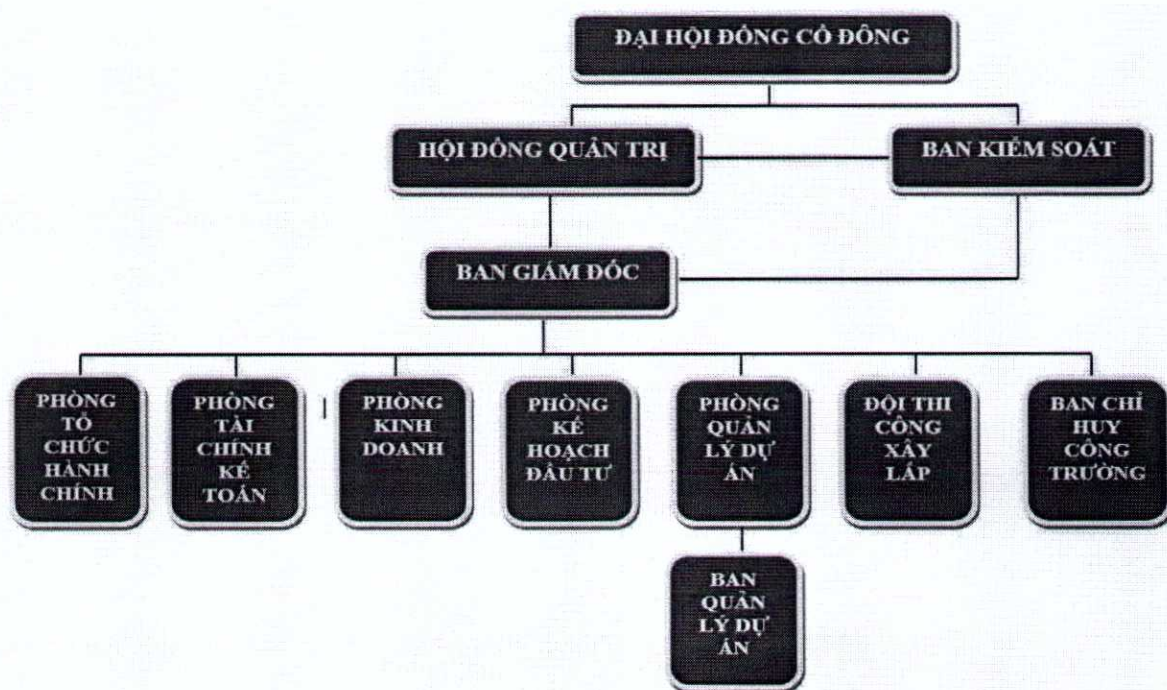
Địa bàn kinh doanh

Công ty đã và đang tập trung nguồn lực vào đầu tư dự án bất động sản trong đó khai thác triệt để thế mạnh là đầu tư các dự án phát triển nhà ở và khu đô thị.

Hiện tại, Công ty tập trung đầu tư và nghiên cứu các dự án nhà ở và khu đô thị các tỉnh phía Bắc như thành phố Hà Nội, Bắc Giang, Thái Nguyên, Ninh Bình.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty theo sơ đồ sau:



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Mục tiêu chủ yếu của Công ty là sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn trong sản xuất kinh doanh để tối đa hóa giá trị vốn góp của cổ đông, ổn định việc làm cho người lao động, đóng góp ngày càng nhiều cho ngân sách Nhà nước và xã hội.

- Với nội lực và thương hiệu sẵn có, Công ty phấn đấu trở thành một trong những đơn vị đầu tư kinh doanh bất động sản hiệu quả nhất, xây dựng thương hiệu HUD2 trở thành địa chỉ đầu tiên khách hàng tìm đến khi có nhu cầu về nhà ở.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Nâng cao năng lực hoạt động, tăng hiệu quả SXKD để tăng cường năng lực cạnh tranh của Công ty; nâng cao uy tín của Công ty và thương hiệu HUD2 đối với khách hàng và đối tác;

- Nâng cao năng lực và vị thế tài chính, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự phát triển bền vững của Công ty;

- Nâng cao năng lực quản trị, hoàn thiện mô hình tổ chức đảm bảo nguyên tắc minh bạch, hiệu quả lấy lợi ích của cổ đông làm mục tiêu xuyên suốt. Xây dựng đội ngũ nhân lực phù hợp với quá trình phát triển của Công ty giai đoạn 2021-2025 và các năm tiếp theo;

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

CÁC RỦI RO

Phân loại rủi ro

Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty là đối tượng của rủi ro thị trường, rủi ro luật pháp và rủi ro tài chính. Công ty đã thể hiện những chính sách và đường lối quản trị rủi ro nhằm quản trị một cách toàn diện các chiến lược kinh doanh, cân đối rủi ro và đã thiết lập một quy trình giám sát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Những rủi ro thị trường đem lại và gây thiệt hại cho quá trình hoạt động của Công ty có thể bao gồm những yếu tố chủ yếu sau:

- Những biến động của tình hình kinh tế, suy thoái kinh tế dẫn đến thu hẹp năng lực tài chính của khách hàng đối với nhu cầu về nhà ở;
- Các thay đổi trong chính sách của Chính phủ về thắt chặt tín dụng đối với cho vay bất động sản;
- Tình hình cung cầu trên thị trường, bao gồm cả việc xuất hiện các đối thủ cạnh tranh mới.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro thị trường, công tác nghiên cứu đánh giá thị trường để đưa ra đề xuất lựa chọn phân khúc thị trường, cơ cấu sản phẩm phù hợp được đặt làm trọng tâm ngay trong quá trình nghiên cứu phát triển dự án nhằm đảm bảo sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và sức mua của khách hàng.

Rủi ro về luật pháp

Việt Nam có một môi trường chính trị ổn định, luật pháp cởi mở. Tuy nhiên hệ thống văn bản pháp luật chưa hoàn chỉnh, hiệu lực thực thi yếu, các chiến lược dài hạn về chính sách tài chính, chính sách thuế chưa được công khai trước. Bên cạnh đó, một số sự thay đổi trong các quy định pháp luật sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đầu tư đặc biệt là các luật thuế, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản v.v.

Để giảm thiểu rủi ro về luật pháp, công tác đào tạo bồi dưỡng pháp lý luôn được đặt làm trọng tâm trong công tác đào tạo hàng năm. Bên cạnh đó, đối với các giao dịch phức tạp, Công ty tìm kiếm các đơn vị tư vấn pháp lý uy tín để bảo vệ lợi ích của Công ty.

Rủi ro tài chính

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty luôn có nhu cầu vốn lớn để triển khai đầu tư vào các dự án, đặc biệt khi dự án có thời gian triển khai kéo dài. Phần lớn nguồn vốn này được huy động từ ngân hàng, ngoài ra việc huy động vốn từ ngân hàng còn đối mặt với các rủi ro liên quan đến chính sách tín dụng của Chính phủ đối với đầu tư bất động sản. Nếu lãi suất tăng cao hoặc ngân hàng ngưng giải ngân theo cam kết sẽ gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, việc xây dựng các mối quan hệ tốt với các ngân hàng thương mại lớn sẽ giúp Công ty đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý.

Rủi ro khác

Một số rủi ro khác cũng ảnh hưởng đến hoạt động của các công ty như: Rủi ro về lạm phát, rủi ro do thiên tai, dịch họa, và các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người hoặc các sự kiện bên ngoài v.v.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Công ty đã thực hiện sản xuất kinh doanh năm 2024 với kết quả cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (Tỷ đồng)	Năm 2024 (Đv:Tỷ đồng)		Tỷ lệ so sánh	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH24/KH24	TH24/TH23
1	Giá trị SXKD	38,2	183,16	176,24	96,2%	461%
2	Giá trị đầu tư	37,65	18,63	21,69	116,4%	57,6%
3	Doanh thu	41,56	166,71	155,05	93,3%	373%
4	Lợi nhuận trước thuế	0,067	12,55	12,64	100,3%	18.886%
5	Lợi nhuận sau thuế	0,03	3,43	8,747	254,8%	30.162%
6	Nộp NSNN	1,226	3,97	2,635	66,4%	215%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	3%	0%	0%		

(Số liệu cổ tức năm 2024 là giá trị dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông)

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Giá trị sản xuất kinh doanh: Giá trị sản xuất kinh doanh năm 2024 đạt 176,24 tỷ đồng, bằng 96,2% kế hoạch năm

Giá trị đầu tư: Giá trị đầu tư thực hiện năm 2024 chỉ đạt 21,69 tỷ đồng, bằng 116,4% kế hoạch năm.

Chỉ tiêu doanh thu: Tổng doanh thu năm 2024 đạt 155,05 tỷ đồng bằng 93,3% kế hoạch năm.

Chỉ tiêu lợi nhuận: Chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 12,64 tỷ đồng bằng 100,3% kế hoạch năm.

Nộp ngân sách Nhà nước: Năm 2024, Công ty nộp ngân sách nhà nước đạt 2,63 tỷ đồng bằng 66,4% kế hoạch năm.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

- Ông Tổng Trường Hải - TV HĐQT, Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1982

Quê quán: Thanh Hà - Thanh Ba - Phú Thọ

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kỹ thuật công trình giao thông, Kỹ sư xây dựng, Cử nhân chính trị học.

Số cổ phần sở hữu: 0 CP

- Ông Bùi Ngô Việt Cường - TV HĐQT, Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1976

Quê quán: Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Số cổ phần sở hữu: 2.496 CP

- Ông Lê Quang Dũng - Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1976

Quê quán: Thiệu Quang - Thiệu Hóa - Thanh Hóa

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân ngoại ngữ

Số cổ phần sở hữu: 0 CP

- Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng - Kế toán trưởng Công ty

Năm sinh: 1977

Quê quán: Hoa Thủy - Lệ Thủy - Quảng Bình

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh và quản lý, Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Ngoại ngữ

Số cổ phần sở hữu: 0 CP

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến thời điểm 31/12/2024, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 có 53 cán bộ nhân viên, chi tiết phân loại như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I. Phân theo trình độ	53	100%
1. Trình độ đại học trở lên	41	77%
2. Lao động khác	12	23%
II. Phân theo tính chất lao động	53	100%
1. Hợp đồng không xác định thời hạn	46	87%
2. Hợp đồng xác định thời hạn	2	4%
3. Hợp đồng theo thời vụ	5	9%
III. Phân theo giới tính	53	100%
1. Lao động nữ	21	38%
2. Lao động nam	32	62%

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Công tác đầu tư dự án, nghiên cứu dự án mới

Năm 2024, Công ty HUD2 đã nghiên cứu và đề xuất UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận chủ trương nghiên cứu đầu tư (01) dự án mới tại thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (quy mô 20,68 ha). Đến đầu năm 2025, UBND tỉnh Hà Nam có văn bản chấp thuận nghiên cứu đề xuất dự án. Hiện nay, Công ty đang phối hợp với UBND thị xã Duy Tiên tích cực thực hiện hồ sơ trình chấp thuận chủ trương đầu tư và hồ sơ, thủ tục để đấu thầu trong quý III năm 2025 nhằm tạo nguồn việc thực hiện kế hoạch SXKD trong những năm tiếp theo.

Ngoài ra, Công ty HUD2 đã chủ động liên kết cùng đối tác tìm kiếm nghiên cứu dự án (quy mô 22 ha) tại huyện Lạng Giang và dự án nhà ở xã hội (quy mô 4,5ha) tại huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Đến nay chính quyền địa phương đang thực hiện bước quy hoạch 1/500 và rà soát danh mục dự án đầu tư. Tại địa bàn Hà Nội, Công ty HUD2 tiếp tục cùng đối tác nghiên cứu phương án và thủ tục để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư số 95 đường Láng Hạ, quận Đống Đa. Hiện nay, chính quyền địa phương đang chuẩn bị công tác kiểm định chất lượng công trình và lập quy hoạch rút gọn.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (Tỷ đồng)	Năm 2024 (Tỷ đồng)	Tăng/giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	379,2	314,9	-16,95 %
2	Tổng doanh thu	41,6	155	272,6 %
3	Lợi nhuận trước thuế	0,06	12,6	20.900 %
4	Lợi nhuận sau thuế	0,03	8,7	28.900 %
5	Vốn chủ sở hữu	103,1	111,8	8,4%

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	2,37	1,48	
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	0,82	0,37	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,73	0,64	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	2,68	1,82	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0,19	0,4	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,11	0,49	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,0007	0,056	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,0003	0,078	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,0001	0,027	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	0,0007	0,085	

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 8.962.353 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 8.962.353 cổ phần

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 16/4/2024

TT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đ)	Tỷ lệ %
1	Cổ đông trong nước	407	8.957.053	89.570.530.000	99,94%
-	Cổ đông tổ chức	1	4.570.800	45.708.000.000	51,00%

-	Cổ đông cá nhân	406	4.386.253	43.862.530.000	48,94%
2	Cổ đông nước ngoài	2	5.300	53.000.000	0,06%
-	Cổ đông tổ chức	0			
-	Cổ đông cá nhân	2	5.300	53.000.000	0,06%
3	Cổ phiếu quỹ				
	Tổng cộng	409	8.962.353	89.623.530.000	100%

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Là đơn vị Chủ đầu tư, công tác sử dụng nguyên vật liệu tại các dự án của Công ty được quản lý chặt chẽ ngay từ dự toán ban đầu, tuân thủ định mức tiêu hao vật tư của Nhà nước, đúng thông số kỹ thuật nhằm đảm bảo chất lượng cũng như tính thẩm mỹ của công trình.

Quá trình triển khai dự án, công tác quản lý đối với các nhà thầu được thực hiện qua 02 cơ chế: giám sát của Chủ đầu tư thông qua Ban QLDA và giám sát của Đơn vị tư vấn. Do đó, công tác quản lý nguồn vật liệu được đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả từ giai đoạn phê duyệt đến quyết toán hạng mục công trình.zz

Tiêu thụ năng lượng

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng tiêu thụ là một trong những chỉ tiêu quan trọng của Công ty trong việc lập và phê duyệt dự án, các chỉ tiêu này luôn được rà soát, đánh giá trong quá trình triển khai nhằm đem lại các giải pháp tiết kiệm năng lượng cho người sử dụng, góp phần giảm phát thải khí nhà kính, bảo vệ môi trường.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Hoạt động của Công ty và các dự án do Công ty triển khai luôn tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý, bảo vệ môi trường. Các dự án triển khai đều được đơn vị tư vấn chuyên môn thực hiện ĐTM - đánh giá tác động môi trường.

Chính sách liên quan đến người lao động

- Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Số lao động tính đến thời điểm 31/12/2024 của Công ty là 53 người.

Mức lương bình quân đối với người quản lý năm 2024 là 37,25 triệu đồng/tháng/người, bằng 103,4% so với kế hoạch năm 2024 và bằng 136% so với số thực hiện năm 2023.

Mức lương bình quân đối với người lao động năm 2024 là 14,6 triệu đồng/tháng/người, bằng 106% so với kế hoạch năm 2024 và bằng 117% so với số thực hiện năm 2023.

- Việc giao kết hợp đồng lao động

Được thực hiện với 100% người lao động trong Công ty, các nội dung của hợp đồng lao động đảm bảo đúng quy định Bộ luật lao động năm 2019 về việc làm, tiền lương, điều kiện lao động, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên trong quan hệ lao động.

- Công tác BHXH

Thực hiện nghiêm túc các quy định về BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động trong Công ty; việc trích nộp BHXH, BHYT, BHTN được Công ty trích nộp đúng theo quy định của pháp luật; thực hiện nghiêm túc đầy đủ chế độ bảo tăng, giảm lao động trên phần mềm theo thực tế phát sinh. Trong năm 2024, Công ty đã đóng đủ, không để nợ đọng tiền bảo hiểm xã hội với số tiền là 1.480 triệu đồng.

- Điều kiện làm việc

Người lao động trong Công ty tùy theo tính chất công việc được trang bị đầy đủ các thiết bị, vật dụng cần thiết để phục vụ cho công việc. Lao động tại các công trường đều được trang bị bảo hộ lao động đầy đủ, đúng chủng loại theo quy định.

- Chính sách đào tạo

Công ty luôn chú trọng đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ có trình độ chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của Công ty. Năm 2024, số người được đào tạo, bồi dưỡng, tập huấn là 14 người. Trong đó, cử 01 cán bộ lãnh đạo Công ty tham gia lớp trung cấp lý luận chính trị, cử 13 cán bộ tham gia lớp tập huấn phòng cháy. Trong năm 2025, để nâng cao năng lực chuyên môn cho cán bộ các phòng ban, Công ty xây dựng kế hoạch đào tạo năm 2025 với mục tiêu đào tạo nghiệp vụ cho 36 lượt cán bộ tham gia các khóa đào tạo về công tác đấu thầu, định giá, giám sát thi công, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

- Chính sách phúc lợi

+ Hàng năm các hoạt động tham quan nghỉ mát được Công đoàn Công ty phối hợp với Chính quyền quan tâm thực hiện đầy đủ nhằm mang lại niềm vui, những giây phút nghỉ ngơi, thư giãn sau những ngày làm việc căng thẳng, đồng thời nâng cao tính gắn kết, đoàn kết trong Công ty. Năm 2024, Công ty tổ chức cho cán bộ nhân viên Công ty đi tham quan, nghỉ mát tại Quảng Bình với kinh phí 98 triệu đồng.

+ Việc chăm lo sức khỏe cho người lao động luôn được quan tâm, hàng năm đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho toàn Công ty qua đó giúp người lao động phát hiện và điều trị bệnh kịp thời. Năm 2024, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ nhân viên Công ty với tổng số tiền 96 triệu đồng.

+ Công ty trích quỹ phúc lợi thưởng cho cán bộ nhân viên vào các ngày lễ tết (tết Dương lịch, tết nguyên đán, 30/4, ngày quốc tế lao động 1/5, quốc khánh 2/9), tặng quà cho cán bộ nữ vào các dịp ngày Quốc tế phụ nữ 8/3, ngày Phụ nữ Việt Nam 20/10.

+ Tổ chức tặng quà cho các cháu là con cán bộ nhân viên trong Công ty nhân ngày quốc tế thiếu nhi, 1/6, rằm trung thu.

+ Tổ chức thăm hỏi, tặng quà với người lao động bị ốm đau, người có hoàn cảnh khó khăn.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

- Tham gia và hưởng ứng các hoạt động của địa phương nơi Công ty đặt trụ sở và các điểm thi công công trình như ủng hộ đồng bào vùng lũ, chất độc màu da cam, quỹ vì người nghèo.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

- Giá trị sản xuất kinh doanh đạt	96,2%;
- Giá trị Đầu tư đạt	116,4%;
- Giá trị doanh thu đạt	93,3%;
- Giá trị lợi nhuận trước thuế đạt	100,3%;
- Giá trị lợi nhuận sau thuế đạt	254,8%

- Giá trị nộp NSNN đạt 66,4% theo kế hoạch đã đề ra tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Chỉ tiêu đầu tư và công tác nghiên cứu phát triển dự án mới

- Về Đầu tư: Giá trị đầu tư thực hiện năm 2024 đạt 116,4 kế hoạch. Công tác đầu tư chủ yếu tập trung vào xây dựng hoàn thiện dự án Khu dân cư thôn Mầu, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và thực hiện GPMB dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên (quy mô 12,2 ha do Công ty HUD2 liên danh với tỷ lệ vốn là 30%). Năm 2024 dự án đã GPMB được 9,15/12,26 ha (đạt 74,4% diện tích toàn dự án). Giá trị đền bù GPMB do Công ty HUD2 chi trả là 10 tỷ đồng (đạt 100% kế hoạch đề ra). Việc GPMB phần đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất khác còn lại tiếp tục thực hiện trong kế hoạch năm 2025.

Dự án Nâng cấp, cải tạo đường ĐT.292 trên địa bàn huyện Lạng Giang và Khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào đã hoàn thành đầu tư từ quý I/2024, từ quý II/2024 chủ yếu thực hiện quyết toán dự án.

- Về công tác phát triển dự án mới: Năm 2024, Công ty HUD2 đã nghiên cứu và đề xuất xin chấp thuận chủ trương nghiên cứu đầu tư một (01) dự án mới tại thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (quy mô 20,68 ha). Do chính sách thay đổi, các luật Đấu thầu, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản mới được ban hành, đặc biệt là Luật đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 ảnh hưởng đến thủ tục chuẩn bị dự án nên kết quả chưa đạt theo kế hoạch đề ra. Đến đầu năm 2025, UBND tỉnh Hà Nam đã có văn bản chấp thuận nghiên cứu đề xuất dự án. Hiện nay, Công ty đã hoàn thành hồ sơ đề xuất dự án và đang phối hợp với UBND thị xã Duy Tiên trình cơ quan chuyên môn thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư. Đồng thời phối hợp chuẩn bị các thủ tục để có thể đấu thầu trong quý III năm 2025, tạo nguồn việc thực hiện kế hoạch SXKD trong những năm tiếp theo.

Tại địa bàn Hà Nội, Công ty HUD2 tiếp tục cùng đối tác nghiên cứu phương án và thủ tục để thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư số 95 đường Láng Hạ, quận Đống Đa; Nghiên cứu phương án đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng làm việc kết hợp cho thuê tại địa chỉ 777 đường Giải Phóng. Ngoài ra, Công ty HUD2 cũng chủ động liên kết các đối tác tìm kiếm nghiên cứu một số dự án nhà ở xã hội tại huyện Việt Yên và Lạng Giang, Tỉnh Bắc Giang.

Trong giai đoạn hiện nay, việc phát triển dự án mới có một số khó khăn như sau:

+ Cơ chế chính sách, pháp luật của Nhà nước thay đổi phát sinh nhiều thủ tục (Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 hiệu lực từ 01/01/2024, Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực 01/8/2024). Đặc biệt nội dung Luật đất đai mới có ảnh hưởng đến việc thực hiện dự án bất động sản, Luật Nhà ở quy định phải xây thô, hoàn thiện mặt ngoài dẫn đến giá trị TMĐT dự án lớn. Việc chấp thuận chủ trương đầu tư phát sinh thủ tục phải xin ý kiến Bộ Công an, Bộ Quốc phòng khi thẩm định nên rất mất thời gian và công sức. Ngoài ra, còn khó khăn khác liên quan đến luật sửa đổi luật Đầu tư, Luật trồng trọt cũng dẫn đến phát sinh thủ tục như: trước khi giao đất cho nhà đầu tư phải phê duyệt phương án sử dụng tầng đất mặt.

Thời gian gần đây, nhà nước có chủ trương sáp nhập cấp xã, cấp tỉnh, bỏ cấp huyện, điều này càng thêm khó khăn đối với nhà đầu tư khi nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư và thực hiện các thủ tục đối với dự án mới.

+ Về vốn đầu tư:

Công ty HUD2 hiện nay có vốn nhỏ (vốn điều lệ 89,6 tỷ đồng). Theo quy định dự án khu đô thị (từ 20 ha trở lên), phải xây thô và hoàn thiện mặt ngoài công trình tiếp giáp tuyến đường liên khu vực, điều này dẫn đến dự án có TMĐT lớn (tối thiểu từ khoảng 600 tỷ trở lên). Với năng lực tài chính như của Công ty HUD2 hiện nay sẽ không đạt yêu cầu 15%-20% vốn chủ sở hữu khi đấu thầu dự án; Các địa phương hiện nay có xu hướng phát triển những dự án lớn, cảnh quan đẹp càng phải yêu cầu về vốn cao. Như vậy, doanh nghiệp có vốn nhỏ như Công ty HUD2 sẽ không đủ điều kiện độc lập tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án mới. Đây là thách

thức rất lớn đối với Công ty trong việc thực hiện kế hoạch SXKD giai đoạn 2025-2030.

Chỉ tiêu doanh thu

- Về doanh thu: Giá trị doanh thu năm 2024 được ghi nhận chủ yếu từ kinh doanh dự án Khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào. Giá trị doanh thu năm 2024 đạt 93,3 % kế hoạch.

- Doanh thu không đạt 100% kế hoạch năm do nguyên nhân sau:

+ Từ đầu năm 2024, dự án Khu dân cư Thôn Mầu đã hoàn thành đầu tư, nhưng sau khi nghiệm thu đưa vào sử dụng phải được cơ quan nhà nước xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ mới được kinh doanh. Thủ tục thực hiện việc này kéo dài dẫn đến thời điểm kinh doanh chậm hơn dự kiến.

+ Từ Quý II năm 2024, dự án đủ điều kiện kinh doanh thu hồi vốn, công ty triển khai kinh doanh đối với diện tích được giao (đợt 1 và đợt 2) khoảng 1,5 ha; Tuy nhiên đến cuối năm 2024 thị trường tại địa phương có hiện tượng trầm lắng nên kinh doanh gặp khó khăn, kết quả doanh thu được 155,02 tỷ đồng, đạt 93,3% kế hoạch năm.

Chỉ tiêu lợi nhuận

Năm 2024, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế đạt 100,3% kế hoạch; bằng 18.886% giá trị thực hiện của năm 2023. Giá trị lợi nhuận sau thuế tăng cao hơn nhiều so với kế hoạch là do được hạch toán chi phí M3 vào giá vốn và phân bổ đều chi phí đầu tư dự án thôn Mầu.

Nộp ngân sách Nhà nước

Năm 2024, Công ty nộp ngân sách nhà nước 2,635 tỷ đồng, đạt 66,4% kế hoạch năm.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình quản lý tài sản, nợ phải thu, nợ phải trả

Tại thời điểm 31/12/2024, tổng tài sản của Công ty là 314.993 triệu đồng. Cơ cấu tài sản được chi tiết như sau:

- Tài sản ngắn hạn: 300.458 triệu đồng
- + Tiền và các khoản tương đương tiền: 13.971 triệu đồng
- + Các khoản phải thu ngắn hạn: 59.010 triệu đồng
- + Hàng tồn kho: 225.165 triệu đồng
- + Tài sản ngắn hạn khác: 2.312 triệu đồng
- Tài sản dài hạn: 14.535 triệu đồng
- + Các khoản phải thu dài hạn: 11.163 triệu đồng
- + Tài sản cố định: 3.262 triệu đồng
- + Tài sản dài hạn khác: 110 triệu đồng

Đối với các dự án, công trình Công ty đang thực hiện đầu tư, xây dựng, việc quản lý tài sản được áp dụng đúng chế độ, chính sách, quy định hiện hành và Quy chế quản lý tài chính của Công ty.

Công tác quản lý tài sản, quản lý nợ được đánh giá như sau:

*** Quản lý tiền và các khoản tương đương tiền:**

Tiền và tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2024 là 13.971 triệu đồng, bao gồm tiền

mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống.

Cuối năm, Công ty tiến hành kiểm kê tiền mặt và đối chiếu xác nhận số dư tiền gửi với các ngân hàng.

** Tình hình quản lý nợ phải thu:*

Tổng số nợ phải thu đến thời điểm 31/12/2024 của Công ty là: 70.173 triệu đồng. Bao gồm:

- Phải thu khách hàng:	31.527 triệu đồng
+ UBND huyện Lạng Giang (*):	19.956 triệu đồng
+ Phải thu các đối tượng khác:	11.571 triệu đồng
- Trả trước cho người bán:	7.787 triệu đồng
+ Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Lạng Giang (**):	942 triệu đồng
+ Công ty TNHH TMDV và XD Dũng Bích:	3.817 triệu đồng
+ Các đối tượng khác:	3.028 triệu đồng
- Các khoản phải thu khác (ngắn hạn và dài hạn):	30.859 triệu đồng
+ Phải thu ngắn hạn khác(tạm ứng, thuế TNCN,...):	19.696 triệu đồng
+ Phải thu dài hạn khác(góp vốn liên danh dự án Sông Công):	11.163 triệu đồng

Trong tổng số nợ phải thu đến 31/12/2024, không có công nợ phải thu khó đòi. Do vậy, Công ty không trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi trong năm 2024. Cuối năm, Công ty tiến hành đối chiếu xác nhận số dư với các đối tượng liên quan.

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

** Hàng tồn kho:*

Số dư hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2024 là 225.165 triệu đồng, bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; dự án nâng cấp đường tỉnh ĐT.292 và các dự án khác.

** Quản lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư:*

Tại thời điểm 31/12/2024, nguyên giá TSCĐ hữu hình là 14.859 triệu đồng, trong đó giá trị hao mòn lũy kế là 11.597 triệu đồng; giá trị còn lại là 3.261 triệu đồng. Tài sản cố định hữu hình là trụ sở làm việc 777 Giải Phóng, phương tiện vận tải (4 xe ô tô con) và dụng cụ quản lý.

Công ty đã mở sổ theo dõi, thực hiện trích khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty trong năm 2022 theo đúng quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tình hình nợ phải trả

Tổng số nợ phải trả đến thời điểm 31/12/2024 là: 203.120 triệu đồng. Nợ ngắn hạn là 203.120 triệu đồng, chiếm 100% trong tổng nợ phải trả.

- Nợ ngắn hạn:	203.120 triệu đồng
+ Phải trả người bán ngắn hạn:	7.312 triệu đồng

+ Người mua trả tiền trước ngắn hạn:	2.709 triệu đồng
+ Thuế và các khoản phải nộp nhà nước:	3.879 triệu đồng
+ Phải trả người lao động:	1.957 triệu đồng
+ Chi phí phải trả ngắn hạn:	13.215 triệu đồng
+ Phải trả ngắn hạn khác:	1.817 triệu đồng
+ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn:	172.231 triệu đồng

Theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán, tổng nợ phải trả của Công ty cuối năm so với đầu năm giảm từ 276.113 triệu đồng xuống còn 203.120 triệu đồng, giảm 72.993 triệu đồng. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng 100% trong tổng nợ phải trả.

Tình hình vốn chủ sở hữu

Công tác bảo toàn và phát triển vốn, công tác quản lý và sử dụng vốn của Công ty được thực hiện đúng quy định.

Hệ số bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu năm 2024 so với năm 2023 là 1,08 lần. Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024 tăng 8.747 triệu đồng so với thời điểm 31/12/2023.

Công ty đã thực hiện các biện pháp bảo toàn vốn theo hướng dẫn tại Điều 22 Nghị định 91/2015/NĐ-CP như: thực hiện đúng, đầy đủ việc thực hiện chế độ quản lý sử dụng vốn, tài sản, phân phối lợi nhuận theo đúng chế độ kế toán hiện hành, đúng Điều lệ hoạt động và tổ chức của Công ty và các quy định khác của pháp luật.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

1. Mục tiêu thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2025

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024 (Tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2025 (Tỷ đồng)	Tỷ lệ % KH2025/ TH2024	Tăng (+) /giảm (-)
1	Giá trị SXKD	176,24	182,919	103,8%	3,8%
2	Giá trị đầu tư	20,07	54,569	271,9%	171%
3	Tổng doanh thu	155,05	172,841	111,5%	11,5%
4	Lợi nhuận trước thuế	12,64	14,556	115,2%	15,2%
5	Lợi nhuận sau thuế	8,747	9,842	108,4%	8,4%
6	Nộp NSNN	2,635	45	1707%	1607%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	0%	0%	-	-

(Dự kiến không chia cổ tức, trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch giữ lại để tăng vốn điều lệ)

2. Mục tiêu thực hiện nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2025

Về hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh

Năm 2025, để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch nêu trên, công ty HUD2 cần phân đầu thực hiện hoàn thành một số mục tiêu, nhiệm vụ cụ thể như sau:

- **Đối với dự án ĐT.292 theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao BT:** Hoàn thành quyết toán dự án, làm cơ sở đề nghị CQNN giao đất thanh toán đợt 3 theo giá trị quyết toán dự án BT. Dự kiến giá trị thanh toán còn khoảng 30 tỷ đồng.

- **Đối với dự án Thôn Mầu:** Thực hiện kinh doanh diện tích đã giao đợt 1 và đợt 2, đủ điều kiện chuyển nhượng. Tiếp tục giao đất thanh toán đợt 3 và kiến nghị giao phần đất còn lại cho nhà đầu tư để nộp tiền sử dụng đất và kinh doanh thu hồi vốn. Hiện nay, những vướng mắc

trong việc thực hiện hợp đồng BT, giao đất dự án đối ứng BT đã được Chính phủ yêu cầu địa phương rà soát báo cáo, UBND tỉnh Bắc Giang đã thành lập tổ chuyên môn để thực hiện rà soát, đề xuất phương án tháo gỡ khó khăn. Dự kiến sau khi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư có hiệu lực (nội dung sửa đổi luật PPP có hiệu lực từ 01/7/2025) Công ty kiến nghị chính quyền địa phương thực hiện giao đất dự án theo nguyên tắc bù trừ như quy định của luật PPP sửa đổi.

Phần đất còn lại sau khi thanh toán BT khoảng 3,1 ha dự kiến giá trị tiền sử dụng đất phải nộp khoảng 320 tỷ đồng, ước tính doanh thu trên 500 tỷ đồng.

- **Dự án Tuyến đường từ trung tâm Y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà:** Tìm giải pháp tháo gỡ khó khăn, kiến nghị chủ đầu tư có giải pháp giảm thiểu thiệt hại khi thực hiện gói thầu, thanh toán đối với giá trị đã hoàn thành.

- **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 (quy mô diện tích đất 12,2 ha, TMĐT là 383,5 tỷ đồng (theo chấp thuận chủ trương đầu tư), Công ty HUD2 góp vốn liên danh với tỷ lệ là 30%. Trong năm 2025, Công ty HUD2 tiếp tục cùng với đối tác Liên danh thực hiện mục tiêu hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư của dự án: điều chỉnh thời gian thực hiện dự án, Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, thiết kế cơ sở, báo cáo nghiên cứu khả thi; Hoàn thành giao đất và tính tiền sử dụng đất (đợt 1, đã GPMB), đầu tư xây dựng một phần hạ tầng kỹ thuật (khu tái định cư làm điều kiện để giải phóng đất hồ cư...); Đồng thời phối hợp với chính quyền địa phương lập và phê duyệt phương án bồi thường và hoàn thành giải phóng mặt bằng diện tích đất còn lại (đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất khác).

- Về công tác phát triển dự án mới

+ Dự án Khu đô thị kết hợp cải tạo, chỉnh trang đô thị tại tổ dân phố Đông, Đoài và Vân Kênh, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam: Công ty HUD2 chủ động phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; Hiện nay, các cơ quan chuyên môn của tỉnh đang thẩm định hồ sơ để trình UBND tỉnh phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư. Phần đầu trong tháng 5 phê duyệt hồ sơ lựa chọn nhà đầu tư và đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư giữa Quý III năm 2025.

+ Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ số 95 Láng Hạ, Hà Nội: Tiếp tục bám sát các cơ quan chức năng thực hiện thủ tục kiểm định chất lượng chung cư cũ và lập quy hoạch rút gọn làm cơ sở đề xuất dự án đầu tư;

+ Dự án đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng làm việc kết hợp cho thuê tại địa điểm 777 đường Giải Phóng, Hà Nội (quy mô 14 tầng, khoảng 10.000 m² sàn): Tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện phương án thiết kế, lập hồ sơ đề xuất báo cáo các cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư.

+ Nghiên cứu, đề xuất tham gia thực hiện dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (quy mô dự kiến khoảng 4,5 ha).

+ Ngoài ra, Công ty HUD2 tiếp tục nghiên cứu 01 dự án mới tại huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang; Nghiên cứu các phương án, hình thức đầu tư dự án bất động sản khác; cụ thể hoá các hình thức tham gia đầu tư như: liên danh, liên kết, góp vốn thực hiện dự án đầu tư tại một số địa phương khác như Hà Nam, Hòa Bình.

Về quản trị doanh nghiệp

Hoàn thiện và ban hành các quy chế, quy trình, bộ máy tổ chức theo quy chế các doanh nghiệp niêm yết; Triển khai tổ chức văn hóa doanh nghiệp trong Công ty.

Giải pháp thực hiện

Công tác đầu tư

- Dự án BT (ĐT292): Tập trung hoàn thành quyết toán dự án để làm cơ sở giao đất khu dân cư thôn Mầu (đợt 3).

- Dự án Khu dân cư thôn Mầu: Tập trung giải quyết thủ tục giao phần đất còn lại để được kinh doanh thu hồi vốn đầu tư dự án.

- Nhiệm vụ cụ thể như sau:

+ **Dự án ĐT.292 Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang:** Chủ động làm việc với Sở Tài chính để hoàn thành công tác thẩm định theo kết luận của UBND tỉnh. Trình phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành và thanh toán giá trị dự án BT trong tháng 5/2025.

+ **Dự án Khu dân cư Thôn Mầu:** Năm 2025, Công ty HUD2 hoàn thành giao đất thanh toán BT (sau khi quyết toán dự án ĐT292); thực hiện kinh doanh đã được giao (đợt 1 và đợt 2) đã đủ điều kiện chuyển nhượng, tập trung thu hồi vốn đầu tư dự án. Tiếp tục phối hợp với cơ quan nhà nước để giao đất phần còn lại của dự án.

+ **Dự án Khu đô thị số 1, Lê Hồng Phong, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên** hoàn thành một số nhiệm vụ trọng tâm theo tiến độ sau:

Công tác GPMB: Phối hợp với UBND thành phố Sông Công thực hiện hoàn thành việc đền bù GPMB phần đất còn lại (đất ở, đất trồng cây lâu năm và đất khác): Dự kiến thực hiện tháng 9/2025.

Công tác giao đất: Phối hợp với UBND thành phố Sông Công và các Sở ngành thực hiện thủ tục giao đất đối với diện tích đất nông nghiệp đã GPMB đợt 1: Dự kiến giao đất trong tháng 9/2024; Hoàn thành công tác xác định tiền sử dụng đất giao đợt 1 nêu trên.

Công tác chuẩn bị đầu tư: Thực hiện hoàn thành thủ tục điều chỉnh dự án, hồ sơ phê duyệt dự án đầu tư với các công việc cụ thể sau:

Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi: tháng 6/2025;

Lập, thẩm định và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường: tháng 4/2025;

Thỏa thuận HTKT, lập thẩm định, phê duyệt BV TKTC và dự toán: tháng 9-10/2025;

Từ tháng 10/2024 tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng một phần hạ tầng kỹ thuật thuộc diện tích giao đất đợt 1. Ưu tiên hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư trước (theo thỏa thuận thực hiện đầu tư đã ký kết với UBND thành phố Sông Công); bố trí tái định cư khi thu hồi đất ở và thực hiện GPMB, giao phần đất còn lại.

+ Dự án khu đô thị tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên, Hà Nam: Năm 2025, Công ty HUD2 tập trung phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện hoàn thành thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư (dự kiến trong Quý III năm 2025).

+ Nghiên cứu, lập dự án đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng làm việc kết hợp cho thuê tại địa điểm 777 đường Giải Phóng, Hà nội.

+ Nghiên cứu, đề xuất tham gia thực hiện đấu thầu dự án Nhà ở xã hội trên địa bàn huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (quy mô dự kiến khoảng 4,5 ha).

Ngoài ra, nghiên cứu đề xuất một số dự án khu dân cư, khu đô thị tại các địa bàn tỉnh Bắc Giang, Hà Nam ... Do nguồn vốn của Công ty hiện nay rất hạn chế, trong ngắn hạn Công ty sẽ tập trung tìm kiếm đầu tư các dự án có quy mô vừa và nhỏ, nghiên cứu tham gia liên danh đầu tư với tỷ lệ góp vốn phù hợp để có thể đảm bảo kế hoạch trong các năm tiếp theo.

Công tác kinh doanh

- Tập trung hoàn thành kế hoạch kinh doanh phần diện tích đất đã được giao đợt 1 và đợt 2 (đã cấp GCN QSDĐ) thu hồi vốn đầu tư, đảm bảo dòng tiền thực hiện đầu tư trong năm 2025.

Công tác xây lắp

- Hoàn thành quyết toán dự án ĐT.292, xác định giá trị thanh toán đợt 3 và giao đất thanh toán đối ứng tại dự án Khu dân cư thôn Mầu.

- Tìm giải pháp tháo gỡ khó khăn để thực hiện thi công xây dựng Tuyến đường từ trung tâm y tế huyện Lạng Giang đi Mỹ Hà.

- Tổ chức thực hiện xây lắp công trình thuộc dự án mới khi đủ điều kiện thực hiện, từng bước đổi mới phương pháp quản lý xây lắp góp phần tăng doanh thu và hiệu quả dự án đầu tư.

Công tác quản trị

- Tiếp tục kiện toàn tổ chức, củng cố bộ máy nhân sự, cơ cấu lại theo hướng phù hợp, gọn nhẹ, hoạt động đồng đều, hiệu quả. Thường xuyên rà soát điều chỉnh quy chế hoạt động và chức năng nhiệm vụ của các phòng để tăng hiệu quả chỉ đạo điều hành và đảm bảo sự hoạt động đồng đều của các phòng chức năng.

- Hoàn thiện các quy chế, quy trình của Công ty phù hợp với Luật Doanh nghiệp hiện hành.

Công tác tài chính

- Hoàn thiện quy chế quản lý tài chính của Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp, quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn, tài sản Công ty.

- Xây dựng, bổ sung, sửa đổi để hoàn chỉnh các quy định, quy trình thực hiện kiểm tra, kiểm soát về tài sản, nguồn vốn Công ty.

- Xây dựng kế hoạch vốn, kế hoạch tài chính phù hợp với nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể. Sử dụng vốn và quỹ của Công ty để phục vụ kịp thời các nhu cầu kinh doanh theo nguyên tắc bảo toàn và có hiệu quả.

Công tác tái cơ cấu doanh nghiệp

Với những khó khăn, hạn chế về nguồn vốn, để nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo đủ điều kiện tham gia đấu thầu thực hiện dự án trong thời gian tới, Công ty HUD2 báo cáo Đại hội đồng cổ đông và các cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương tăng vốn điều lệ. Dự kiến trong thời gian 5 năm tăng vốn điều lệ lên 320 tỷ đồng theo hai (02) giai đoạn: Giai đoạn 1 tăng vốn từ 89,6 tỷ lên 170 tỷ đồng, giai đoạn 2 tăng tiếp lên 320 tỷ đồng. Đại hội đồng cổ đông giao HĐQT tổ chức lập phương án, kế hoạch, đề xuất tăng vốn điều lệ và trình Đại hội đồng cổ đông quyết định.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Từ thời điểm Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 15/5/2024, các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đến hết năm 2024 như sau:

- Ông Trần Hồng Sơn Chủ tịch HĐQT Công ty
- Ông Tống Trường Hải TV HĐQT, Giám đốc Công ty
- Ông Bùi Văn Thành TV HĐQT
- Ông Bùi Ngô Việt Cường TV HĐQT, Phó giám đốc Công ty
- Ông Nguyễn Minh Chiến TV HĐQT, Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư

Hoạt động quản trị doanh nghiệp của Hội đồng quản trị

Thực hiện các chức năng quản trị Công ty đúng theo quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật liên quan, trong năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty HUD2 đã thực hiện hoạt động quản trị doanh nghiệp với các kết quả cụ thể như sau:

- Đảm bảo số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, số lượng thành viên tham dự họp đáp ứng yêu cầu về mặt pháp lý.
- Hội đồng quản trị thực hiện đầy đủ và thường xuyên việc giám sát đối với hoạt động điều hành Công ty của Ban giám đốc, đặc biệt trong các vấn đề triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, bảo đảm tuân thủ đúng quy định.
- Hội đồng quản trị đưa ra định hướng, chỉ đạo thường xuyên đối với hoạt động của Ban giám đốc cũng như các bộ phận phòng ban chuyên môn bảo đảm sự điều hành phù hợp quy định pháp luật và quy chế nội bộ Công ty.
- Thảo luận và thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông và chủ trì, chỉ đạo, tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 vào ngày 15 tháng 5 năm 2024.
- Chỉ đạo, giám sát và định hướng toàn diện các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chỉ đạo xây dựng kế hoạch đầu tư, kinh doanh, kế hoạch tài chính theo định hướng được phê duyệt.

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị

Thực hiện đúng quy định tại Điều lệ, Quy chế Hoạt động Hội đồng quản trị, các quy định, quy chế quản lý nội bộ, Hội đồng quản trị đã có những hoạt động giám sát cụ thể như sau:

- Giám sát hoạt động của Giám đốc Công ty về thực hiện Điều lệ Công ty, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Quy chế của Công ty đã ban hành.
- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, công tác tổ chức hoạt động, quản lý thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.
- Giám sát, chỉ đạo công tác tài chính; Tổ chức việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty; Tổ chức giám sát việc triển khai các dự án đầu tư của Công ty; Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm và quý.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

Kết quả giám sát

Trên cơ sở chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Giám đốc đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty; Thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ được giao. Các cán bộ quản lý khác của Công ty đã thực hiện đúng chức trách, nhiệm vụ được giao, tuân thủ chính sách pháp luật của Nhà nước, thực hiện đúng Điều lệ, quy chế của Công ty, nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Trong năm 2024, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã triệu tập các cuộc họp định kỳ, đột xuất, trong đó có những phiên họp mở rộng để bàn bạc xây dựng chương trình hành động. Các Thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp. Các quyết định thông qua tại cuộc họp đều có sự thống nhất ý kiến 100% của các TV HĐQT, đảm bảo chất lượng, kịp thời phục vụ định hướng hoạt động SXKD của Công ty.

TT	Ngày tháng	TV họp	Nội dung và Kết quả
1.	11/3/2024	5/5	V/v chấm dứt hoạt động Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 tại Bắc Giang
2.	20/3/2024	5/5	V/v lập danh sách cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2024
3.	21/3/2024	5/5	V/v thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024
4.	23/4/2024	5/5	V/v tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024
5.	27/5/2024	5/5	V/v tiếp nhận và bổ nhiệm chức danh Phó giám đốc - Ông Lê Quang Dũng
6	05/8/2024	5/5	V/v phân bổ chi phí đầu tư Dự án Khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào theo diện tích giao thanh toán BT đợt 2
7	12/11/2024	5/5	V/v điều chỉnh 1 số nội dung của hợp đồng vay vốn và phụ lục hợp đồng vay vốn của phương án huy động vốn từ cán bộ nhân viên Công ty, các thể nhân, tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng).
8.	22/11/2024	5/5	V/v phê duyệt chủ trương thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư sông Công
9	9/12/2024	5/5	V/v thông qua kết quả SXKD ước thực hiện năm 2024 và KH SXKD năm 2025
10	12/12/2024	5/5	V/v huy động vốn vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động pvu SXKD và sử dụng tài sản đảm bảo khi vay vốn, bảo lãnh tại ngân hàng BIDV-CN HN

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 19 Nghị quyết và 5 Quyết định liên quan đến các nội dung về công tác triển khai dự án; Công tác kế hoạch, kinh doanh, công tác tài chính, thu hồi công nợ, công tác tổ chức nhân sự...làm cơ sở, định hướng để Ban Giám đốc triển khai nhiệm vụ. Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước và Điều lệ Công ty.

Thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024, thù lao của thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm là 2.000.000 đồng/tháng. Các vị trí chuyên trách hưởng theo quy chế trả lương của Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (31/12/2024)	Tỷ Lệ (%)
1	Bà Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng Ban Kiểm soát	446	0,005
2	Bà Phạm Thị Thu Mai	Kiểm soát viên	0	0
3	Ông Nguyễn Văn Quang	Kiểm soát viên	0	0

Hoạt động của Ban Kiểm soát

Năm 2024, căn cứ chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm tra, giám sát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các yêu cầu của chủ sở hữu. Giữa hai kỳ ĐHĐCĐ thường niên, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động sau:

- Kiểm tra giám sát, việc quản lý và thực hiện kế hoạch năm 2024 của HĐQT và Ban Điều hành, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động SXKD theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, các quy định của Nhà nước; Kiểm tra, giám sát việc ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong tổ chức công tác Kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo quý, 6 tháng và Báo cáo tài chính của Công ty năm 2024 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

- Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, các cuộc họp giao ban của Công ty, thẩm định báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động của Công ty;

Công tác kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát Công ty được thực hiện thường xuyên giúp phát hiện và khắc phục những tồn tại trong hệ thống quản lý và kiểm soát nội bộ.

Ngoài ra, theo đề nghị của Ban lãnh đạo Công ty, Ban Kiểm soát tham gia vào các Tổ công tác của Công ty nhằm rà soát, sửa đổi, xây dựng các quy định, quy chế của Công ty; nghiên cứu các chế độ, chính sách nhằm hỗ trợ các phòng ban trong hoạt động SXKD của Công ty.

Các cuộc họp và hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đột xuất để kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty, bao gồm hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác. Nội dung các cuộc họp như sau:

Ngày	TV họp	Nội dung và kết quả
7/3/2024	3/3	Xem xét báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty do Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam tiến hành kiểm toán; Báo cáo của từng thành viên Ban kiểm soát về việc thực hiện nhiệm vụ được giao
19/4/2024	3/3	Tổng hợp công tác quý 2/2024 Thống nhất báo cáo Ban kiểm soát trình ĐHĐCĐ
25/6/2024	3/3	Xem xét thẩm định các Nghị quyết của Hội đồng quản trị ban hành; Thảo luận kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm 2024 của Công ty.

Ngày	TV họp	Nội dung và kết quả
27/9/2024	3/3	Tổng hợp công tác quý 3/2024; Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban kiểm soát 9 tháng đầu năm 2023.
27/12/2024	3/3	Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban Kiểm soát năm 2024.

Các cuộc họp của Ban Kiểm soát diễn ra dân chủ, các Biên bản cuộc họp được ghi chép chi tiết, rõ ràng và lưu giữ đầy đủ.

Thù lao và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024, thù lao của Trưởng Ban kiểm soát hoạt động không chuyên trách là 2.000.000 đồng/tháng; thù lao của thành viên Ban Kiểm soát là 1.000.000 đồng/tháng.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Trong năm 2024, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng. Việc chi trả thù lao được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/5/2024.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát hoạt động chuyên trách toàn bộ thời gian tại Công ty và Ban giám đốc được trả lương, thưởng theo Quy chế trả lương đối với Người lao động và chế độ của Công ty.

Thu nhập của thành viên HĐQT và Ban Giám đốc năm 2024 là 1,833 tỷ đồng.

Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát năm 2024 là 0,725 tỷ đồng.

Thù lao thành viên HĐQT, BKS không chuyên trách năm 2024 là 0,144 tỷ đồng.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ (Không phát sinh)

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2024, Công ty có giao dịch với cổ đông nội bộ như sau:

Tên cổ đông	Giao dịch	Giá trị (Tỷ đồng)
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Chi trả cổ tức năm 2021, năm 2022 bằng tiền	2,156

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

(Đính kèm)

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



CHỦ TỊCH HĐQT

Trần Hồng Sơn

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 LẬPKính 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.

[Signature]

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.

200/2014

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.



Handwritten signature

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

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
		-	37.275.000
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
Phải trả khác		257.567.930	2.540.782.073
Nguyễn Minh Chiến	Thành viên HĐQT	-	1.230.621.233
Nguyễn Thị Lệ Hằng	Kế toán trưởng	-	38.502.928
Vũ Thị Thu Huệ	Trưởng BKS	-	2.589.041
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	257.567.930	85.482.174
			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

