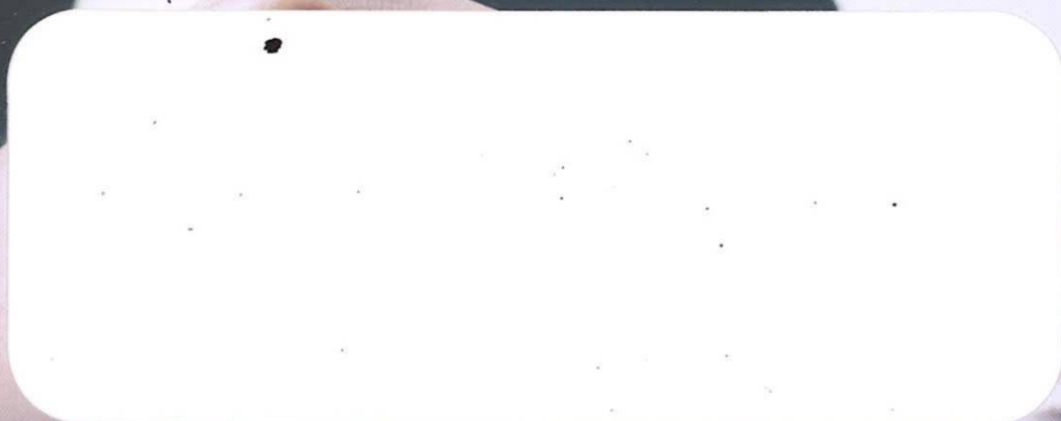




CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN KMF

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

MST: 0313389088

Điện thoại: 0982 833 788

Email: kmfaudit@kmf-audit.com.vn

Web: kmf-audit.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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



Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN KMF

MỤC LỤC	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 06
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09 - 28

3890
CÔNG
TNH
TOÁN
KM
40

N:030
C
C
ĐẦU TƯ
V
HUD
THANH

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

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

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

Tên viết tắt: HUD SAIGON JSC

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

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

Hội đồng quản trị:	Chức vụ
Ông Đoàn Văn Thanh	Chủ tịch
Ông Trần Quang Dương	Thành viên
Ông Nguyễn Trung Dũng	Thành viên
Ông Trần Đình Vọng	Thành viên
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên

Ban kiểm soát

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

Ban Giám đốc và kế toán trưởng:

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

4. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

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

5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn KMF đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

7. Cam kết

Ban Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh, cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Ngày 05 tháng 3 năm 2025

Thay mặt và Đại diện Ban Giám đốc



Trần Quang Dương
Giám đốc



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN KMF

162C Trường Chinh, phường 12, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
Email: kmfaudit@kmf-audit.com.vn MST: 0313389088

Số 24./2025/BCKiTTC-KMF

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn, được lập ngày 05 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.6 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa trích lập đủ dự phòng cho một số khoản phải thu quá hạn theo quy định. Theo ý kiến Chúng tôi, việc chưa trích lập dự phòng đầy đủ cho các khoản công nợ phải thu quá hạn là chưa phù hợp. Nếu Công ty trích lập đầy đủ các khoản dự phòng này thì số dư dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 sẽ tăng thêm 2.941.313.632 VND, và lỗ trước thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 sẽ tăng tương ứng 2.941.313.632 VND.



(BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP TIẾP THEO)

Ý kiến của kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 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 các chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2025

ĐẠI DIỆN CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN KMF

Giám đốc



Trần Minh Bảo

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3219-2025-243-1

Kiểm toán viên

Dương Nữ Huệ Phương

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 6834-2024-243-1



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		52.381.093.272	66.177.183.992
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		8.538.045.816	4.141.441.075
1. Tiền	111	V.01	3.038.045.816	2.141.441.075
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.500.000.000	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.000.000.000	17.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	14.000.000.000	17.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		23.030.843.354	43.117.160.228
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	25.571.145.860	40.831.965.500
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	64.832.785	514.089.005
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05a	2.302.688.581	6.403.940.539
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	V.06	(4.907.823.872)	(4.632.834.816)
IV. Hàng tồn kho	140		5.686.654.321	1.595.250.128
1. Hàng tồn kho	141	V.07	5.686.654.321	1.595.250.128
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.125.549.781	323.332.561
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08a	861.363	10.735.302
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.09	758.501.698	203.863.521
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	V.14a	366.186.720	108.733.738
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		20.176.938.368	1.653.763.042
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		122.237.398	122.237.398
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.05b	122.237.398	122.237.398
II. Tài sản cố định	220		12.987.342	20.071.342
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	12.987.342	20.071.342
Nguyên giá	222		1.605.540.349	1.605.540.349
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.592.553.007)	(1.585.469.007)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		19.798.770.889	1.394.660.884
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	19.798.770.889	1.394.660.884
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		242.942.739	116.793.418
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08b	242.942.739	116.793.418
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		72.558.031.640	67.830.947.034



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2024	01/01/2024
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		25.976.259.243	21.310.812.987
I. Nợ ngắn hạn	310		25.976.259.243	21.310.812.987
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	4.194.831.105	6.514.379.750
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	4.798.503.758	921.786.706
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14b	305.672.571	219.927.319
4. Phải trả người lao động	314	V.15	375.721.570	181.969.070
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	2.556.627.840	6.316.501.380
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	8.306.210.411	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	5.184.032.888	1.757.149.212
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	-	4.885.940.450
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	254.659.100	513.159.100
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		46.581.772.397	46.520.134.047
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	46.581.772.397	46.520.134.047
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		46.500.000.000	46.500.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.195.708.323	1.195.708.323
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.113.935.926)	(1.175.574.276)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.175.574.276)	(1.610.401.511)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		61.638.350	434.827.235
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		72.558.031.640	67.830.947.034

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

Ngày 05 tháng 3 năm 2025

Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu

Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Trần Quang Dương
Giám đốc



338
CÔ
TH
TOÁ
K
HỒ

11-C
NHÀ
V
CHÍNH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2024	NĂM 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	26.796.922.652	48.458.486.931
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		26.796.922.652	48.458.486.931
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	21.178.923.303	42.438.162.731
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.617.999.349	6.020.324.200
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	658.642.602	1.263.207.177
7. Chi phí tài chính	22		167.812.481	57.504.282
- trong đó: chi phí lãi vay	23		167.812.481	57.504.282
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.04	6.141.809.646	6.779.199.950
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(32.980.176)	446.827.145
11. Thu nhập khác	31	VI.05	99.812.636	90
12. Chi phí khác	32		5.194.110	12.000.000
13. Lợi nhuận khác	40		94.618.526	(11.999.910)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		61.638.350	434.827.235
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51	VI.06	-	-
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		61.638.350	434.827.235
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	13	94

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

Ngày 05 tháng 3 năm 2025

Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểuHoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởngTrần Quang Dương
Giám đốc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
(Phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	NĂM 2024	NĂM 2023
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		58.517.523.952	39.547.786.122
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(20.361.984.073)	(29.286.884.314)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.714.162.500)	(2.647.486.940)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(167.812.481)	(57.504.282)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(257.452.982)	(152.087.178)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.083.097.058	2.645.176.130
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(35.747.295.655)	(17.311.193.213)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		3.351.913.319	(7.262.193.675)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.000.000.000)	(17.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.000.000.000	
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		930.631.872	1.064.978.372
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.930.631.872	(15.935.021.628)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			7.515.680.729
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4.885.940.450)	(2.629.740.279)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.885.940.450)	4.885.940.450
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		4.396.604.741	(18.311.274.853)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.141.441.075	22.452.715.928
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		8.538.045.816	4.141.441.075

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

Ngày 05 tháng 3 năm 2025

Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu

Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Trần Quang Dương
Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

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

Tên viết tắt: HUD SAIGON JSC

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần

- Vốn điều lệ: 46.500.000.000 VND

- Vốn góp của chủ sở hữu: 46.500.000.000 VND

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

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

3. Ngành nghề kinh doanh:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

6. Số lượng cán bộ, công nhân viên tại ngày:

31/12/2024

01/01/2024

19 người

20 người

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

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

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

1. Kỳ kế toán năm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

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

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

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

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

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

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

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

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

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;

- Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

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

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

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

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

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

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

d. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư khác

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4. Chính sách kế toán hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định:

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

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

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: theo giá nhập trước xuất trước

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

a. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

b. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy vi tính

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

c. Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp phân bổ:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

Việc phân phối lợi được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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

a. Đối với Doanh thu bán bất động sản:

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

b. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác; Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

c. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó. quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm:

Lãi tiền vay

Lỗ chênh lệch tỷ giá

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

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

15. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

16. Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

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

01. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt tại quỹ	71.702.940	879.726.974
- Tiền mặt tại quỹ VNĐ	71.702.940	879.726.974
Tiền gửi ngân hàng VNĐ	2.966.342.876	1.261.714.101
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Bình	97.285.278	98.672.832
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN- CN Hàm Nghi	327.194.001	118.963.755
- Ngân hàng Agribank - CN Tân Bình	2.541.863.597	1.044.077.514
Các khoản tương đương tiền	5.500.000.000	2.000.000.000
- Ngân hàng Agribank - CN Tân Bình	5.500.000.000	2.000.000.000
Tổng cộng	8.538.045.816	4.141.441.075
02. Các khoản đầu tư tài chính	31/12/2024	01/01/2024
Tiền gửi có kỳ hạn	14.000.000.000	14.000.000.000
- Ngân hàng Agribank - CN Tân Bình	14.000.000.000	14.000.000.000
Cho vay	-	3.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	-	3.000.000.000
Tổng cộng	14.000.000.000	17.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND				
03. Phải thu khách hàng	31/12/2024		01/01/2024	
Ngắn hạn	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng				
- Công ty TNHH TM và Sản xuất M.T.H	7.794.162.950		15.204.162.950	-
- Công ty TNHH TV XD TMDV Lâm Nguyễn	9.565.724.292	1.770.789.136	9.565.724.292	1.495.800.080
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn Phú Lâm	-	-	4.658.216.898	-
- Công ty CP 3H Sài Gòn	1.251.203.338		4.083.203.338	-
- Công ty TNHH ĐT XD Phương Nam Việt	3.668.195.074	2.310.962.897	3.668.195.074	2.310.962.897
- Công ty TNHH TMXD PTN Song Khánh	1.550.916.120		1.800.916.120	-
- Công ty CP TM và XD Ba Đình	1.311.225.142	826.071.839	1.311.225.142	826.071.839
- Các khách hàng khác	69.002.455		179.605.197	-
Phải thu của khách hàng bên liên quan				
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị-TNHH	360.716.489		360.716.489	-
Tổng cộng	25.571.145.860	4.907.823.872	40.831.965.500	4.632.834.816
04. Trả trước cho người bán	31/12/2024		01/01/2024	
Ngắn hạn				
- Công ty TNHH J&T Windows			-	407.720.000
- Công ty cổ phần thiết kế và Xây dựng Data			64.832.785	-
- Các nhà cung cấp khác			-	67.680.005
Trả trước cho người bán của khách hàng bên liên quan				
- Công ty CP Đầu tư xây dựng HUD3			-	38.689.000
Tổng cộng			64.832.785	514.089.005

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

		Đơn vị tính: VND			
		31/12/2024	01/01/2024		
05. Các khoản phải thu khác					
a. Ngắn hạn					
- Lãi dự thu		131.127.397	403.116.667		
- Thu tạm ứng nhân viên (*)		904.768.418	3.225.713.549		
- Thu tạm ứng đội thi công (**)		1.239.810.216	2.755.027.773		
- Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược		-	20.000.000		
- Bảo hiểm xã hội +CP HDQT		-	82.550		
- Phải thu khác		26.982.550	-		
Tổng cộng		2.302.688.581	6.403.940.539		
(*) chi tiết các đối tượng tạm ứng nhân viên như sau:		904.768.418	3.225.713.549		
Ông Nguyễn Anh Tuấn		600.792.612	635.787.873		
Ông Đoàn Văn Thắng		97.416.600	97.416.600		
Ông Kiều Cao Hiến		50.000.000	50.000.000		
Ông Phùng Hải Lập		12.169.766	10.344.806		
Ông Lê Văn Gió		124.389.440	2.385.384.370		
Ông Trần Đức Duy		15.000.000	15.000.000		
Các cá nhân khác		5.000.000	31.779.900		
(**) chi tiết các đối tượng tạm ứng Đơn vị thi công như sau:		1.239.810.216	2.755.027.773		
Ông Nguyễn Chí Thành		-	196.723.380		
Ông Lê Văn Gió		87.215.237	-		
Ông Đào Tiến Sỹ		-	185.663.988		
Ông Nhật		-	752.260.807		
Ông Đào Phi Hùng		1.152.594.979	1.620.379.598		
Cộng		2.144.578.634	5.980.741.322		
b. Dài hạn		31/12/2024	01/01/2024		
- Phải thu khác.		122.237.398	122.237.398		
Tổng cộng		122.237.398	122.237.398		
06. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi		Năm 2024	Năm 2023		
Số đầu năm		4.632.834.816	3.137.034.736		
Trích lập trong năm		274.989.056	1.495.800.080		
Số cuối năm		4.907.823.872	4.632.834.816		
07. Hàng tồn kho		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang (*)		5.686.654.321	-	1.595.250.128	-
Tổng cộng		5.686.654.321	-	1.595.250.128	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

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

	31/12/2024	01/01/2024
Công trình ĐTL M.T.H	-	1.331.160.428
Công trình DTL XL03-20	261.097.200	261.097.200
Công trình N1 Hiệp Bình Phước	2.992.500	2.992.500
Công trình lô 5-ĐTL	5.392.154.889	-
Công trình phần thân 400 căn Phước An	30.409.732	-
Cộng	5.686.654.321	1.595.250.128

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

08. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn	31/12/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
Công cụ dụng cụ xuất dùng	861.363	3.445.455	13.319.394	10.735.302
Tổng cộng	861.363	3.445.455	13.319.394	10.735.302
b. Dài hạn	31/12/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	43.275.578	27.867.200	62.385.039	77.793.417
Công cụ dụng cụ xuất dùng	199.667.161	472.981.336	312.314.176	39.000.001
Tổng cộng	242.942.739	500.848.536	374.699.215	116.793.418

09. Thuế GTGT được khấu trừ

	31/12/2024	01/01/2024
Thuế GTGT được khấu trừ	758.501.698	203.863.521
Tổng cộng	758.501.698	203.863.521

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				-
Số dư 01/01/2024	111.000.000	1.420.302.167	74.238.182	1.605.540.349
Số dư 31/12/2024	111.000.000	1.420.302.167	74.238.182	1.605.540.349
Khấu hao lũy kế				
Số dư 01/01/2024	111.000.000	1.420.302.167	54.166.840	1.585.469.007
- Khấu hao trong năm	-	-	7.084.000	7.084.000
Số dư 31/12/2024	111.000.000	1.420.302.167	61.250.840	1.592.553.007
Giá trị còn lại				
Số dư 01/01/2024	-	-	20.071.342	20.071.342
Số dư 31/12/2024	-	-	12.987.342	12.987.342

- Các tài sản cố định đã hết khấu hao còn được sử dụng có nguyên giá là:

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ khác	Tổng cộng
Tại ngày 31/12/2024	111.000.000	1.420.302.167	38.818.182	1.570.120.349

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

11. Tài sản dở dang dài hạn		31/12/2024		01/01/2024	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn					
Chi phí mua lại các ô đất khu 400 căn		13.199.000.000		-	
Công trình 400 Căn - Phước An (*)		6.599.770.889		1.394.660.884	
Tổng cộng		19.798.770.889		1.394.660.884	
(*) Đây là chi phí dự án 400 căn nhà -Phước An đã triển khai từ các năm trước được phân loại lại.					
12. Phải trả người bán		31/12/2024		01/01/2024	
Ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
- Công ty TNHH XD phát triển nhà Song Khánh	144.920.356	144.920.356	1.208.503.134	1.208.503.134	
- Công ty CP Đầu tư XD số 1 Mê Kong		-	1.177.899.168	1.177.899.168	
- Công ty cổ phần Technika Group	492.611.274	492.611.274	1.069.222.060	1.069.222.060	
- Công ty CP Vật Liệu Xanh Đại Dũng	267.748.124	267.748.124	574.260.692	574.260.692	
- Công ty TNHH Thương mại Minh Chiến		-	416.215.646	416.215.646	
- Công ty Cổ phần K&G	3.864.895	3.864.895	203.864.895	203.864.895	
- Công ty TNHH XD LVC	177.350.994	3.864.895	148.397.469	148.397.469	
- Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Nhật Vỹ	131.598.000	131.598.000	131.598.000	131.598.000	
- Công ty Thiết kế KT		-	89.405.365	89.405.365	
- Công ty TNHH đầu tư TM và XD Hồ Gia	195.502.260	195.502.260	10.407.261	10.407.261	
- Công ty TNHH XD Sơn Thạnh phát	159.809.638	159.809.638			-
- Công ty TNHH J&T Windows (XL02-DA5)	1.623.656.340	1.623.656.340			-
- Công ty CP tư vấn - thiết kế - kiểm định - XD Toàn Cầu	45.775.800	45.775.800	-	-	
- Công ty cổ phần xây dựng Sealand Miền Nam (400 căn)	258.785.100	258.785.100	-	-	
- Các nhà cung cấp khác	693.208.324	693.208.324	1.364.228.264	1.364.228.264	
Phải trả người bán là bên liên quan					
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị-TNHH	-	-	120.377.796	120.377.796	
Tổng cộng	4.194.831.105	4.021.345.006	6.514.379.750	6.514.379.750	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2024	01/01/2024
- Công ty TNHH ĐT XD Phương Nam Việt	8.848.800	8.848.800
- Nguyễn Diệu Hiền	1.485.739.077	-
- Khách hàng khác	2.104.482.975	-
Người mua trả tiền trước là bên liên quan		
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị-TNHH	1.199.432.906	912.937.906
Tổng cộng	4.798.503.758	921.786.706

14. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

	31/12/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2024
Thuế giá trị gia tăng	291.178.793	1.055.562.129	965.616.877	201.233.541
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(366.186.720)	-	257.452.982	(108.733.738)
Thuế thu nhập cá nhân	14.493.778	15.299.900	19.499.900	18.693.778
Các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Tổng cộng	(60.514.149)	1.073.862.029	1.245.569.759	111.193.581

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

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

	31/12/2024	01/01/2024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	366.186.720	108.733.738
Tổng cộng	366.186.720	108.733.738

b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

	31/12/2024	01/01/2024
Thuế giá trị gia tăng	291.178.793	201.233.541
Thuế thu nhập cá nhân	14.493.778	18.693.778
Tổng cộng	305.672.571	219.927.319

15. Phải trả người lao động

	31/12/2024	01/01/2024
- Phải trả công nhân viên	375.721.570	181.969.070
Tổng cộng	375.721.570	181.969.070

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

16.	Chi phí phải trả			31/12/2024	01/01/2024
	<i>Ngắn hạn</i>				
	- Công trình 400 căn Phước An			2.556.627.840	6.316.501.380
	Tổng cộng			2.556.627.840	6.316.501.380
17.	Doanh thu chưa thực hiện			31/12/2024	01/01/2024
	Doanh thu nhận trước				
	- Doanh thu từ thu tiền bán nền nhà			8.306.210.411	
	Tổng cộng			8.306.210.411	-
8.	Phải trả khác			31/12/2024	01/01/2024
	<i>Ngắn hạn</i>				
	- Đội thi công ông Nguyễn Chí Thành			872.406.753	926.717.542
	- Đội thi công ông Đặng Hoài Nam			834.680.958	766.195.057
	- Đội thi công ông Bùi Vĩnh Nhật			1.771.775.865	-
	- Đội thi công ông Đào Tiến Sỹ			1.688.651.829	-
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác			16.517.483	64.236.613
	Tổng cộng			5.184.032.888	1.757.149.212
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	31/12/2024	Tăng	Giảm	01/01/2024
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	254.659.100	-	258.500.000	513.159.100
	Tổng cộng	254.659.100	-	258.500.000	513.159.100

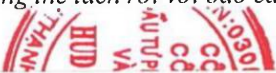
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2024		Năm 2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Trích nợ dài hạn sang ngắn hạn						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (*)	-	-		4.885.940.450	4.885.940.450	4.885.940.450
Tổng cộng	-	-	-	4.885.940.450	4.885.940.450	4.885.940.450

(*) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-2022.00590 ngày 29 tháng 9 năm 2022 và hợp đồng tín dụng số 6360-LVA-2023.00520 ngày 28 tháng 9 năm 2023.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư 01/01/2023	46.500.000.000	1.195.708.323	(1.610.401.511)	46.085.306.812
Lãi năm 2023	-		434.827.235	434.827.235
Số dư 01/01/2024	46.500.000.000	1.195.708.323	(1.175.574.276)	46.520.134.047
Lãi, lỗ trong năm	-	-	61.638.350	61.638.350
Số dư 31/12/2024	46.500.000.000	1.195.708.323	(1.113.935.926)	46.581.772.397

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2024	01/01/2024
Chi tiết các cổ đông góp vốn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024:		

Tên cổ đông	Tỉ lệ	31/12/2024	01/01/2024
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	54,84%	25.500.000.000	25.500.000.000
- Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	21,50%	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Phú	10,75%	5.000.000.000	5.000.000.000
- Cổ đông cá nhân khác	12,91%	6.000.000.000	6.000.000.000
Tổng Cộng	100,00%	46.500.000.000	46.500.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2024	Năm 2023
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	46.500.000.000	46.500.000.000
+ Vốn góp đầu năm	46.500.000.000	46.500.000.000
+ Vốn góp cuối năm	46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

đ. Cổ phiếu	31/12/2024	01/01/2024
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4.650.000	4.650.000
Cổ phiếu phổ thông	4.650.000	4.650.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4.650.000	4.650.000
Cổ phiếu phổ thông	4.650.000	4.650.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu	10.000	10.000

e. Quỹ đầu tư phát triển	Năm 2024	Năm 2023
- Số dư ngày 01/01/2024	1.195.708.323	1.195.708.323
- Số dư ngày 31/12/2024	1.195.708.323	1.195.708.323

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm 2024	Năm 2023
01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.796.922.652	48.458.486.931
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.796.922.652	48.458.486.931
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.796.922.652	48.458.486.931
02. Giá vốn hàng bán	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	21.178.923.303	42.438.162.731
Tổng cộng	21.178.923.303	42.438.162.731
03. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi	658.642.602	1.263.207.177
Tổng cộng	658.642.602	1.263.207.177
04. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân viên quản lý	3.588.143.840	3.232.847.063
Chi phí vật liệu quản lý	218.614.711	133.278.612
Chi phí đồ dùng văn phòng	60.532.275	29.523.902
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.084.000	7.083.996
Thuế, phí và lệ phí	59.312.537	36.800.510
Chi phí dự phòng	274.989.056	1.495.800.080
Chi phí dịch vụ mua ngoài	804.063.451	730.237.727
Chi phí bằng tiền khác	1.129.069.776	1.113.628.060
Tổng cộng	6.141.809.646	6.779.199.950
05. Thu nhập khác	Năm 2024	Năm 2023
Các khoản thu nhập khác	99.812.636	90
Tổng cộng	99.812.636	90

1338
CÔ
T
M TOÁ
K
PH
11-01
N NHÀ
N
5CHIM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

06. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Năm 2024	Năm 2023
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	61.638.350	434.827.235
Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh được chuyển trong kỳ	(61.638.350)	(434.827.235)
- Thu nhập tính thuế	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-
07. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu;	16.781.066.557	33.823.420.682
Chi phí nhân công;	3.588.143.840	10.147.942.132
Chi phí khấu hao tài sản cố định;	7.084.000	7.083.996
Chi phí dịch vụ mua ngoài;	31.472.784.482	2.592.687.220
Chi phí khác bằng tiền.	1.129.069.776	1.150.428.570
Tổng cộng	52.978.148.655	47.721.562.600
08. Lãi, lỗ trên cổ phiếu	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	61.638.350	434.827.235
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	61.638.350	434.827.235
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4.650.000	4.650.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	13	94

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: VND

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

Các bên liên quan	Nghịệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Phải thu	360.716.489	360.716.489
	Phải trả	1.199.432.906	1.033.315.702
Công ty CP Đầu tư xây dựng HUD3	Phải thu	-	38.689.000

3. Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

	Năm 2024	Năm 2023
Thu nhập	1.205.077.500	696.865.000

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

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

Ngày 05 tháng 3 năm 2025


Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu


Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng


Trần Quang Dương
Giám đốc





KMF

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN KMF

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

MST: 0313389088

Điện thoại: 0982 833 788

Email: kmfaudit@kmf-audit.com.vn

Web: kmf-audit.com.vn