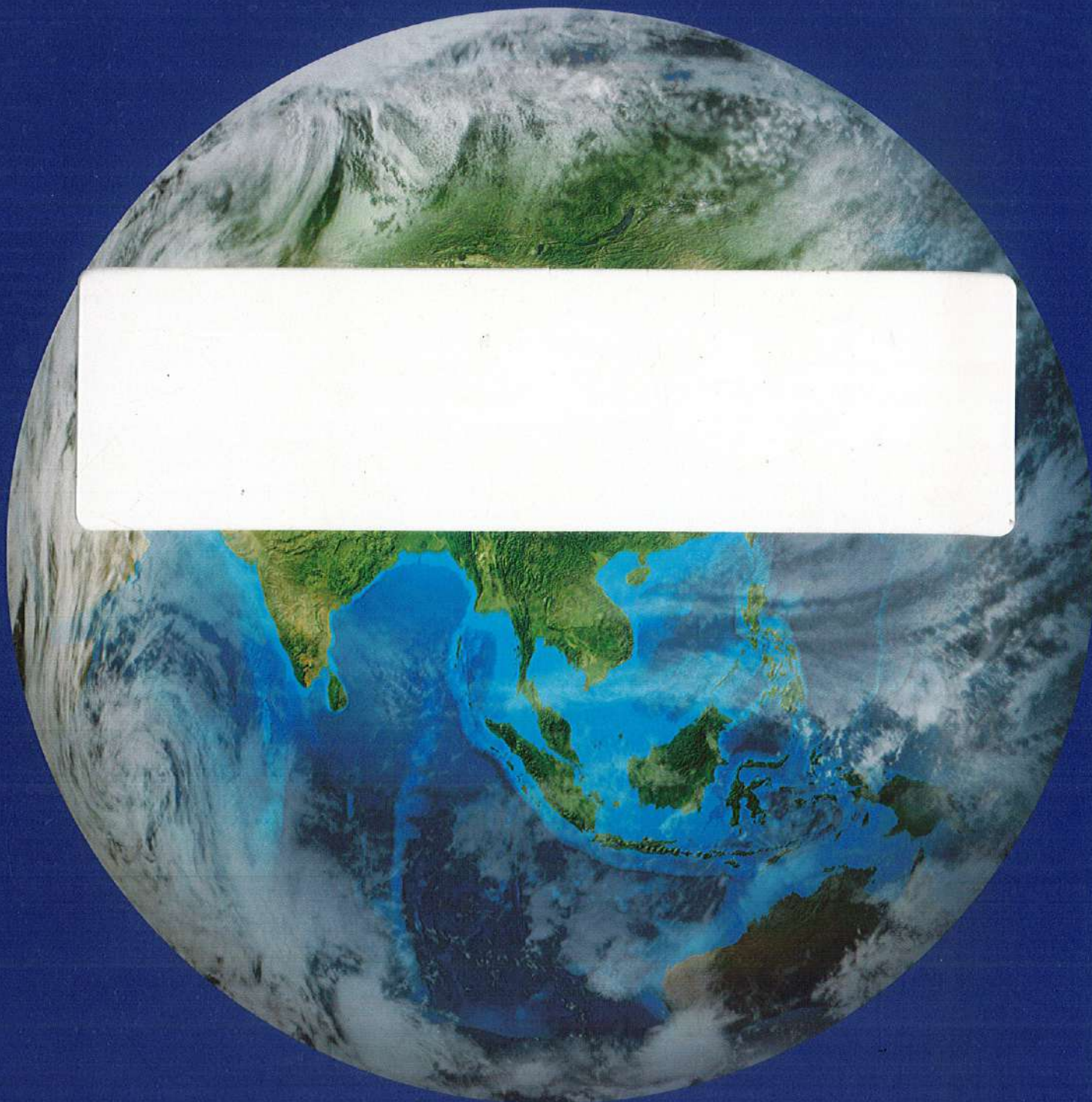


Qualified Services
with Global
Understanding and Vision

Local Expertise
International Presence



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

(Báo cáo tài chính riêng của Công ty Mẹ)

(HUD-BCTCR/2024)

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 55

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (gọi tắt là “Tổng Công ty” hoặc “HUD”) là doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 08 (tám) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng (*bằng chữ: Ba nghìn, chín trăm tám mươi một tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính: Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Thành viên

Ông Đậu Minh Thanh	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/11/2024)
Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch (Thôi giữ chức vụ Chủ tịch ngày 10/9/2024)
Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Thủy	Kiểm soát viên, Phụ trách Ban Kiểm soát từ ngày 05/6/2024
Bà Vũ Hải Anh	Kiểm soát viên (Bổ nhiệm ngày 07/5/2024)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc (Nghỉ hưu ngày 01/12/2024)
Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Ân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Tạ Dũng	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng 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 Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng 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 riêng 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 riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng 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 Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng 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 khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng 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 Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Hoài Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Số: 191/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, được lập ngày 26/3/2025 từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Tổng 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 riêng. 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 riêng 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 Tổng 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.



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 26 tháng 3 năm 2025

Vũ Xuân Hùng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		7.165.108.649.192	7.396.383.568.969
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	214.906.850.408	122.295.924.013
1. Tiền	111		214.906.850.408	117.338.565.008
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	4.957.359.005
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.329.643.708.278	1.286.363.066.511
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	791.667.889.800	710.227.866.740
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	178.363.065.682	141.627.276.954
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	501.760.899.898	573.025.964.607
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(142.148.147.102)	(138.518.041.790)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	5.608.432.304.320	5.933.706.939.770
1. Hàng tồn kho	141		5.608.432.304.320	5.933.706.939.770
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.125.786.186	54.017.638.675
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	11.984.543.884	53.617.638.675
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	141.242.302	400.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+240+250+260)	200		3.359.601.516.602	3.361.127.928.578
II. Tài sản cố định	220		335.788.595.396	346.395.274.818
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	291.246.701.566	302.018.488.170
- Nguyên giá	222		405.734.594.116	402.860.774.823
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(114.487.892.550)	(100.842.286.653)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	44.541.893.830	44.376.786.648
- Nguyên giá	228		49.945.790.675	49.945.790.675
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.403.896.845)	(5.569.004.027)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	1.252.075.630.724	1.290.799.030.496
1. Nguyên giá	231		1.497.013.195.144	1.496.674.783.818
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(244.937.564.420)	(205.875.753.322)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.10	599.067.846.226	586.000.580.595
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		599.067.846.226	586.000.580.595
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	1.170.112.568.970	1.137.301.782.683
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.143.472.607.865	1.103.182.607.865
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		75.311.220.000	75.311.220.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(48.671.258.895)	(41.192.045.182)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.556.875.286	631.259.986
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	2.556.875.286	631.259.986
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		10.524.710.165.794	10.757.511.497.547

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Mẫu số B 01 - DN

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt NamBan hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		7.695.492.688.061	7.990.499.267.612
I. Nợ ngắn hạn	310		2.461.670.618.366	2.699.940.952.806
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	277.003.143.681	309.744.183.163
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	90.117.411.315	287.891.560.677
3. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	243.468.894.458	130.119.048.686
4. Phải trả người lao động	314		101.094.393.038	59.849.287.888
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	174.014.059.577	195.667.959.215
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		67.021.575.479	145.270.949.209
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	77.993.377.056	84.920.028.659
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	1.335.515.529.240	1.399.536.494.266
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		16.106.700.847	12.097.187.421
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		79.335.533.675	74.844.253.622
II. Nợ dài hạn	330		5.233.822.069.695	5.290.558.314.806
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.15	3.795.697.646.571	3.255.369.252.533
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	314.273.400.346	281.301.335.357
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	1.060.701.798.251	1.694.132.595.851
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		63.149.224.527	59.755.131.065
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.829.217.477.733	2.767.012.229.935
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2.829.217.477.733	2.767.012.229.935
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.384.873.085.849	2.322.667.838.051
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.524.710.165.794	10.757.511.497.547
(440 = 300+400)				

Kế toán lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.935.281.586.017	1.365.592.761.935
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	2.935.281.586.017	1.365.592.761.935
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.916.366.149.555	614.157.289.728
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.018.915.436.462	751.435.472.207
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	45.107.627.467	41.959.097.393
7. Chi phí tài chính	22	6.4	233.832.439.900	204.809.870.947
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		221.707.925.806	171.025.916.997
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	140.593.434.440	43.505.719.813
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	355.724.648.922	270.619.797.922
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		333.872.540.667	274.459.180.918
11. Thu nhập khác	31	6.6	14.107.605.299	1.524.644.952
12. Chi phí khác	32	6.6	26.045.110.022	(5.452.723.492)
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(11.937.504.723)	6.977.368.444
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		321.935.035.944	281.436.549.362
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	120.529.058.507	83.059.723.635
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		201.405.977.437	198.376.825.727

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiền

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

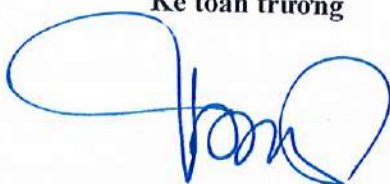
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		321.935.035.944	281.436.549.362
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		52.542.309.813	59.649.224.860
- Các khoản dự phòng	03		15.118.832.451	14.584.252.295
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(27.768.505.115)	(32.093.904.445)
- Chi phí lãi vay	06		221.707.925.806	171.025.916.997
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		583.535.598.899	494.602.039.069
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(48.353.398.116)	(199.000.975.831)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		349.217.802.111	(362.688.848.448)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		387.285.747.621	31.852.584.785
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		39.707.479.491	(53.215.966.815)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(260.047.831.519)	(180.785.886.752)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(120.810.505.710)	(145.081.658.425)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(52.493.894.747)	(28.304.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		878.040.998.030	(442.623.112.417)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(16.279.496.250)	(104.583.867.988)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(40.290.000.000)	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29.469.913.850	24.507.234.423
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(27.099.582.400)	(80.076.633.565)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ cho vay	33		1.009.885.749.046	1.909.157.198.406
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.710.337.511.672)	(1.232.190.360.267)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(57.878.726.609)	(90.166.415.854)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(758.330.489.235)	586.800.422.285
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		92.610.926.395	64.100.676.303
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		122.295.924.013	58.195.247.710
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	214.906.850.408	122.295.924.013

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG

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**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 08 (tám) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng (*bằng chữ: Ba nghìn, chín trăm tám mươi một tỷ đồng chẵn*).

Trụ sở chính: Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ 08 (tám) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng. Ngành, nghề kinh doanh chính (theo Giấy phép kinh doanh) gồm:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế.
- Cho thuê văn phòng làm việc.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết:

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Hà Nội	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Thanh Hóa	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Hà Nội	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Hà Nội	Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản	51%	51%

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Công ty con	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	54,8%	54,8%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Hà Nội	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Hà Nội	Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	TP. Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	58,3%	58,3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Hà Nội	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,8%	52,8%

Đầu tư vào Công ty liên doanh**liên kết**

Công ty liên doanh Vinapon	Hà Nội	Cho thuê căn hộ và VP	27,3%	27,3%
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Bình Thuận	Quản lý khu du lịch	8,34%	8,34%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản	20,89%	20,89%

Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:

- Ban Quản lý dự án số 1: CT3 Khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 2: Khu đô thị mới Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 5: Số 7 Bà Triệu, phường Nghĩa Tráng, thành phố Quảng Ngãi (Năm 2024, Ban quản lý dự án số 6 sát nhập vào Ban quản lý dự án số 5 theo Quyết định số 381/QĐ-HĐTV ngày 31/7/2024))
- Ban Quản lý dự án số 8: đường Nguyễn Văn Cừ, ấp Mỹ Hảo 2, xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương;
- Ban Quản lý dự án số 9: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý dự án số 11: 430 Ngô Gia Tự, Phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 12: thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Ban Điều phối và Quản lý dự án Khu dân cư số 5: Lô B, Khu quy hoạch 12A, Triệu Việt Vương, Phường 4, thành phố Đà Lạt.
- Ban Quản lý dự án Hiệp Bình Phước: số 30 đường số 3 Khu đô thị Vạn Phúc, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, tp Hồ Chí Minh.
- Ban Quản lý dự án HUD TOWER, Tầng 28 tòa nhà HUDTOWER, 37 Lê Văn Lương, Hà Nội;

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

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Ngày 23/6/2023, Hội đồng Thành viên của Tổng Công ty đã có Nghị quyết số 336/NQ-HĐTV về việc chuyển đổi mô hình tổ chức bộ máy kế toán phân tán sang mô hình tổ chức bộ máy kế toán tập trung từ ngày 01/7/2023. Sau thời điểm này, 02 Chi nhánh hạch toán theo chế độ báo sổ về Tổng Công ty. Hội đồng Thành viên đã ban hành Quyết định số 327/QĐ-HĐTV ngày 09/7/2024 về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Nam; Quyết định số 538/QĐ-HĐTV ngày 11/11/2024 về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh miền Bắc. Hiện tại, Tổng Công ty đang làm thủ tục với Cơ quan thuế để đóng mã số thuế Chi nhánh.

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

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

Kỳ kế toán năm

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty trong năm.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 3 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.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào Công ty con: Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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 gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 để hoàn thành 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	20 - 45
Máy móc và thiết bị	03 - 09
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

Tài sản cố định khác là giá trị các dự án Tổng Công ty thi công từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp và sẽ bàn giao về UBND Thành phố Hà Nội sau khi dự án hoàn thành và được phê duyệt quyết toán vốn đầu tư với Thành phố bao gồm: Dự án cửa ô Phía Nam và Dự án Đường quanh hồ Linh Đàm giai đoạn I&II. Do vậy, Tổng Công ty không thực hiện trích khấu hao.

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

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

Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm tin học thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế, khấu hao theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao từ 2 - 3 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính/thời gian còn lại thực tế của BĐSĐT kể từ khi nghiệm thu đưa vào sử dụng. Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá. Thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc

20 - 50

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các năm tài chính sau.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm. Chi phí bán hàng các dự án phân bổ tương ứng với doanh thu ghi nhận trong năm. Chi phí cải tạo sửa chữa tài sản cố định phân bổ trong thời gian không quá 3 năm.

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, 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 Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).
- 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 vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 riêng khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Năm 2024, Tổng Công ty áp dụng chính sách kế toán về vốn hóa chi phí lãi vay vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bằng phương pháp phân bổ theo tiêu thức dòng tiền chi vào dự án và các hoạt động kinh doanh khác. Việc vốn hóa đồng thời được xem xét đến yếu tố chi phí lãi vay trong tổng mức đầu tư và các dự án đã ngừng vốn hóa theo quy định Chuẩn mực Chi phí đi vay.

Trong năm, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 59.605.011.541 đồng, chi phí lãi vay không vốn hóa được kết chuyển vào chi phí tài chính trong năm 78.029.398.040 đồng.

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.

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

- Trích trước chi phí lãi vay;
- Trích trước Chi phí các dự án: được căn cứ theo suất đầu tư hoặc theo tổng mức đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt của các dự án kinh doanh bất động sản. Định kỳ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hoặc đột xuất Tổng Công ty có trách nhiệm tổ chức rà soát tính toán, lập dự toán chi phí còn phải đầu tư cho từng dự án để trích lập (nếu còn thiếu) hoặc hoàn nhập (nếu đã trích thừa). Sau khi hoàn thành dự án, Tổng Công ty thực hiện quyết toán các khoản chi phí này với số chi phí thực tế phát sinh, đảm bảo phù hợp với doanh thu của toàn dự án.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Đối với Doanh thu bán bất động sản:

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng 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.

- Tổng 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.
- Tổng 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.

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (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 riêng;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 Tổng 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.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Hàng bán bị trả lại: Do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Tổng Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng: Ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng: Ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 RIÊNG**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	1.086.461.000	4.358.204.000
Tiền gửi ngân hàng	213.820.389.408	112.980.361.008
Các khoản tương đương tiền	-	4.957.359.005
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	4.957.359.005
Tổng	214.906.850.408	122.295.924.013

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	791.667.889.800	710.227.866.740
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (LILAMA) (*)	14.252.184.483	16.752.184.483
UBND Thị xã Sơn Tây	80.659.060.180	80.659.060.180
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6	48.115.685.326	48.115.685.326
Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp) (****)	100.683.749.408	100.683.749.408
Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	34.485.908.476	34.485.908.476
Công ty TNHHNNITV Cấp thoát nước Bắc Ninh (****)	13.919.112.987	13.919.112.987
Công ty Cổ phần Đầu tư XD Đô thị Việt Nam (**)	24.368.031.723	21.184.936.626
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý (***)	475.184.157.217	394.427.229.254
Phải thu khách hàng khác		
Tổng	791.667.889.800	710.227.866.740

Trong đó: Phải thu các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2

17.908.962.935 18.029.340.731

(*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Tổng Công ty lắp máy Việt Nam với số tiền 14.252.184.483 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam với số tiền là: 13.919.112.987 đồng.

(***): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu của Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý với số tiền là 24.368.031.723 đồng.

(****): Tổng công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng do khối lượng công việc xây lắp, Tổng Công ty chưa thu được nên chưa trả nhà thầu HUD3.

(****): Tổng công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng do khối lượng công việc xây lắp, Tổng Công ty chưa thu được nên chưa trả nhà thầu HUD1.

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

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	5.278.840.688	12.590.554.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh) (*)	19.111.307.320	19.111.307.320
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đồng Tăng Long)	22.357.982.307	14.439.152.307
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	54.093.748.988	11.403.590.988
Các đối tượng khác (**)	77.521.186.379	84.082.672.339
Tổng	178.363.065.682	141.627.276.954
<i>Trong đó: Trả trước các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>1.028.371.333</i>	<i>1.093.265.335</i>

(*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Vân Canh) nay là Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Hoài Đức với số tiền là 19.111.307.320 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản trả trước của các khách hàng khác với số tiền là 20.995.182.947 đồng.

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

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

5.4 Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn				
Phải thu khác	501.760.899.898	(49.502.327.642)	573.025.964.607	(49.502.327.642)
Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)	493.413.318.194	(49.502.327.642)	568.238.863.475	(49.502.327.642)
Phải thu các Công ty con, Công ty liên kết (**)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco	26.648.797.860	(3.284.594.642)	30.298.284.123	(3.284.594.642)
Tiền đền bù GPMB tại các dự án	15.337.572.099	-	15.337.572.099	-
Các khoản phải thu khác	398.973.040.428	-	468.932.456.087	-
Tạm ứng	6.236.174.807	-	7.452.818.166	-
Cầm cố ký quỹ ký cược ngắn hạn	4.245.940.709	-	663.000.000	-
	4.101.640.995	-	4.124.101.132	-
Tổng	501.760.899.898	(49.502.327.642)	573.025.964.607	(49.502.327.642)
Trong đó: Phải thu các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2	26.648.797.860	(3.284.594.642)	34.007.185.059	(3.284.594.642)

(*) Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (THS), giá trị số sách của cổ phiếu THS là âm khoảng (-9.500 đồng/cổ phiếu (vốn chủ sở hữu (-)110 tỷ đồng). Đến ngày 31/3/2012, THS đã nợ gần 540 tỷ đồng trong đó có 350 tỷ đồng nợ quá hạn. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ nên quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi bằng 100% giá trị khoản phải thu, tương đương với số tiền 46.217.733.000 đồng. Ngày 05/01/2021, Tổng Công ty HUD đã có đơn khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết ra quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng. Ngày 18/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã có Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng. nay, Tổng Công ty HUD đang thực hiện các nội dung tiếp theo đúng với quy định của Pháp luật. Ngày 08/4/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 19/2022/QĐXXLQĐMTTPS về việc giải quyết đề nghị xem xét lại quyết định mở thủ tục phá sản Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội đã có hủy Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS, giao hồ sơ vụ việc về Tòa cấp sơ thẩm để xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 22/5/2023 Tòa án nhân dân tối cao đã có Thông báo 392/TB-TA về việc giải quyết văn bản kiến nghị của Tổng Công ty HUD. Theo đó, Tòa án nhân dân tối cao công nhận Công ty CP Thép Sông Hồng nợ Tổng Công ty HUD số tiền 46.217.733.000 đồng và Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ sẽ xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 25/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tổ chức làm việc và tiến hành xác định các tài sản bảo đảm của các chủ nợ đối với khoản vay của Công ty Cổ phần thép Sông Hồng. Hiện tại, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ và Quan tài viên được chỉ định vẫn đang tiếp tục giải quyết thủ tục phá sản với Công ty ô phân thép Sông Hồng theo quy định của Luật phá sản 2014 và pháp luật có liên quan.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam UIC với số tiền là: 3.284.594.642 đồng.



(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam UIC với số tiền là: 3.284.594.642 đồng.

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.607.708.004.690	-	5.933.706.939.770	-
Hàng hóa	724.299.630	-	-	-
Tổng	5.608.432.304.320	-	5.933.706.939.770	-

Chi tiết theo từng dự án gồm:

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.607.708.004.690	5.607.708.004.690	5.933.706.939.770	5.933.706.939.770
Các Dự án Mê Linh-Hà Nội	279.349.010.445	279.349.010.445	708.606.200.227	708.606.200.227
Dự án Đông Tăng Long	1.336.008.664.836	1.336.008.664.836	1.425.934.304.276	1.425.934.304.276
Dự án Hiệp Bình Phước	669.996.105.896	669.996.105.896	599.528.473.614	599.528.473.614
Dự án HUD Sơn Tây	84.532.854.862	84.532.854.862	202.161.826.077	202.161.826.077
Dự án KĐT M Phú Mỹ-Quảng Ngãi	303.496.939.970	303.496.939.970	268.591.515.133	268.591.515.133
Dự án Chánh Mỹ - Bình Dương	1.689.161.292.381	1.689.161.292.381	1.557.509.016.641	1.557.509.016.641
Dự án Văn Canh-Hà Nội	653.176.948.452	653.176.948.452	650.683.662.365	650.683.662.365
Chi phí dở dang dự án khác	591.986.187.848	591.986.187.848	520.691.941.437	520.691.941.437
Tổng	5.607.708.004.690	5.607.708.004.690	5.933.706.939.770	5.933.706.939.770

Tại ngày 31/12/2024, tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án/các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem Chi tiết Thuyết minh 5.17).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (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	11.984.543.884	53.617.638.675
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	914.822.433	5.622.195.675
Chi phí bán hàng Dự án HUD Sơn Tây	-	15.058.618.615
Chi phí bán hàng Dự án Chánh Mỹ	3.950.812.017	8.068.290.701
Chi phí bán hàng Dự án HUD Thanh Lâm Đại Thịnh 2	-	24.868.533.684
Chi phí bán hàng Dự án Đông Thăng Long-KNO số 5	7.118.909.434	-
Dài hạn	2.556.875.286	631.259.986
Chi phí cải tạo sửa chữa	1.845.874.476	235.863.094
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	243.000.810	395.396.892
Chi phí tư vấn quy chế xây dựng, quản lý phát triển thương hiệu HUD	468.000.000	-
Tổng	14.541.419.170	54.248.898.661

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

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

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
					hữu hình khác (1)	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	241.021.505.681	2.182.436.230	43.298.348.314	9.563.829.917	106.794.654.681	402.860.774.823
Tăng trong năm	1.828.302.992	360.000.000	-	685.516.301	-	2.873.819.293
Mua trong năm	-	360.000.000	-	685.516.301	-	1.045.516.301
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.828.302.992	-	-	-	-	1.828.302.992
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	242.849.808.673	2.542.436.230	43.298.348.314	10.249.346.218	106.794.654.681	405.734.594.116
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2024	58.242.903.470	1.943.353.925	31.245.852.261	9.410.176.997	-	100.842.286.653
Tăng trong năm	11.019.735.519	66.811.147	3.464.790.957	122.292.622	-	14.673.630.245
Khấu hao trong năm	11.019.735.519	66.811.147	3.464.790.957	122.292.622	-	14.673.630.245
Giảm trong năm	1.028.024.348	-	-	-	-	1.028.024.348
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	1.028.024.348	-	-	-	-	1.028.024.348
Số dư tại 31/12/2024	68.234.614.641	2.010.165.072	34.710.643.218	9.532.469.619	-	114.487.892.550
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2024	182.778.602.211	239.082.305	12.052.496.053	153.652.920	106.794.654.681	302.018.488.170
Tại 31/12/2024	174.615.194.032	532.271.158	8.587.705.096	716.876.599	106.794.654.681	291.246.701.566

Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình cầm cố thế chấp ngân hàng tại ngày 31/12/2024 là: 12.033.538.424 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 11.080.036.733 VND)
Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 với giá trị là 37.823.943.097 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 33.278.458.097 VND).

(1): Tài sản cố định khác là giá trị các dự án Tổng Công ty thi công từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp và sẽ bàn giao về UBND Thành phố Hà Nội sau khi dự án hoàn thành và được phê duyệt quyết toán vốn đầu tư với Thành phố bao gồm: Dự án cửa ô Phía Nam và Dự án Đường quanh hồ Linh Đàm giai đoạn I&II.

AM
19/12/2024

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

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2024	49.520.790.675	425.000.000	49.945.790.675
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	49.520.790.675	425.000.000	49.945.790.675
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2024	5.234.004.028	334.999.999	5.569.004.027
Tăng trong năm	706.642.866	90.000.001	796.642.867
Khấu hao trong năm	706.642.866	90.000.001	796.642.867
Giảm trong năm	961.750.049	-	961.750.049
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	961.750.049	-	961.750.049
Số dư tại 31/12/2024	4.978.896.845	425.000.000	5.403.896.845
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2024	44.286.786.647	90.000.001	44.376.786.648
Tại 31/12/2024	44.541.893.830	-	44.541.893.830
Giá trị còn lại tài sản cố định vô hình cầm cố thế chấp Ngân hàng tại ngày 31/12/2024 là 17.437.651.738 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 27.394.805.292 VND).			
Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 với giá trị là 425.000.000 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 125.000.000 VND).			

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

5.9 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm (VND)	Tăng trong năm (VND)	Giảm trong năm (VND)	Số cuối năm (VND)
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá				
- Nhà	1.496.674.783.818	338.411.326	-	1.497.013.195.144
	1.496.674.783.818	338.411.326	-	1.497.013.195.144
Giá trị hao mòn lũy kế	205.875.753.322	39.061.811.098	-	244.937.564.420
- Nhà	205.875.753.322	39.061.811.098	-	244.937.564.420
+ Phát sinh trong năm	-	37.072.036.701	-	37.072.036.701
+ Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	-	1.989.774.397	-	1.989.774.397
Giá trị còn lại	1.290.799.030.496	(77.785.210.870)	-	1.252.075.630.724
- Nhà	1.290.799.030.496	(38.723.399.772)	-	1.252.075.630.724

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là giá trị quyết toán công trình hoặc giá trị tạm tính theo nghị quyết phân bổ và các chi phí trực tiếp khác liên quan gồm:

- + Tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạch, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty đang cho thuê hoạt động với tổng diện tích cho thuê chiếm khoảng 80% tổng diện tích tòa nhà, phần diện tích còn lại được sử dụng làm văn phòng đại diện của Tổng Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạch, thành phố Hồ Chí Minh đang được đề đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.17).

- + Phần tăng giảm, thương mại Dự án Newskyline Văn Quán.
- + Phần tăng giảm, thương mại Dự án Lối bán đảo Linh Đàm.
- + Phần thương mại Dự án Thanh Bình Plaza.
- + Các diện tích để kinh doanh của Tháp A-32 tầng Tòa HUDTOWER 37 Lê Văn Lương;
- + Ki ốt tầng 1 Dự án P3 Phương Liệt.
- + Diện tích tầng hầm, tầng 1 và tầng 2 tòa HUDBUILDING Nha Trang.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản trong năm là 45.616.255.671 đồng, giá vốn tương ứng hoạt động này là 37.106.066.520 đồng.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Tại ngày 31/12/2024, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ			31/12/2024 (VND)			01/01/2024 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Số cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con				1.143.472.607.865		(12.598.322.128)	1.103.182.607.865		(9.095.706.910)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	62,0%	62,0%	2.480.000	24.800.000.000		-	24.800.000.000		-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	51,0%	51,0%	4.570.800	49.161.000.000		-	49.161.000.000		-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	51,0%	51,0%	5.100.000	52.435.369.000		-	52.435.369.000		-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	51,0%	51,0%	7.650.000	92.310.000.000		-	92.310.000.000		-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	51,0%	51,0%	3.825.000	38.250.000.000		-	38.250.000.000		-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	51,0%	51,0%	5.100.000	51.000.000.000		-	51.000.000.000		-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	54,8%	54,8%	2.550.000	25.500.000.000		-	25.500.000.000		-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	51,0%	51,0%	504.900	5.049.000.000		(798.817.103)	5.049.000.000		(419.123.554)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (3)	51,0%	51,0%	16.116.000	102.000.000.000		-	102.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang (1)	51,0%	51,0%	10.200.000	91.290.000.000		-	51.000.000.000		-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	100,0%	100,0%		498.042.938.865		-	498.042.938.865		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	58,3%	58,3%	2.216.700	22.167.000.000		(4.175.707.635)	22.167.000.000		(1.052.785.966)
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	55,0%	55,0%	7.150.000	73.000.000.000		-	73.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	52,8%	52,8%	1.846.730	18.467.300.000		(7.623.797.390)	18.467.300.000		(7.623.797.390)

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

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

	Tỷ lệ			31/12/2024 (VND)				01/01/2024 (VND)			
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Số cổ phần	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết				75.311.220.000		(36.072.936.767)	75.311.220.000				
Công ty Liên doanh Vinapon (2)	27,3%	27,3%		32.497.920.000		-	32.497.920.000				(32.096.338.272)
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	8,34%	8,34%	1.500.000	15.000.000.000		(8.259.636.767)	15.000.000.000				-
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	20,89%	20,89%	2.781.330	27.813.300.000		(27.813.300.000)	27.813.300.000				(6.087.249.242)
Đầu tư vào đơn vị khác				-		-	-				(26.009.089.030)
Tổng				1.218.783.827.865	(*)	(48.671.258.895)	1.178.493.827.865	(*)			(41.192.045.182)

- (1): Trong năm 2024, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/10/2024 Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty phê duyệt phương án tăng vốn điều lệ bằng cổ phiếu. Nghị quyết số 518/NQ-HĐTV ngày 30/10/2024 của Hội đồng Thành viên Tổng Công ty về việc đăng ký và mua cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang theo phương án tăng vốn điều lệ. Số cổ phần sở hữu đầu năm là 5.100.000 cổ phần, Số cổ phần góp bổ sung năm 2024 là 4.029.000 cổ phần, Số cổ phần nhận có tức bằng cổ phiếu là 1.071.000 cổ phần. Tại thời điểm 31/12/2024, số cổ phần sở hữu tại HUD Nha Trang là 10.200.000 cổ phần.
- (2): Tổng Công ty được Nhà nước giao giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn và dùng quyền sử dụng đất góp vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng 3.090 m² tại khu Voi Phục, Ba Đình, Hà Nội trong vòng 30 năm với giá trị 2.047.500 USD. Trong năm 2012 Công ty Tubaki Capital - một trong 3 chủ sở hữu đã góp thêm 2 triệu USD, theo đó tỉ lệ sở hữu của HUD tại VINAPON giảm từ 37,23% xuống còn 27,30%. Thời gian hoạt động của Liên doanh là 35 năm và khi kết thúc, toàn bộ tài sản cố định của Công ty liên doanh sẽ chuyển giao không bồi hoàn cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.
- (3): Năm 2024, Công ty HUDLAND đã tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 316 tỷ đồng từ quỹ đầu tư phát triển theo Quyết định số 405/NQ-HĐTV ngày 13/8/2024 của Hội đồng thành viên Tổng công ty HUD. Theo đó số cổ phần HUD năm giữ từ 10.200.000 cổ phiếu lên 16.116.000 cổ phiếu.
- (*) Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng Tổng Công ty vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

5.12 Phải trả người bán

Ngắn hạn	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	277.003.143.681	277.003.143.681	309.744.183.163	309.744.183.163
Công ty CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	20.653.459.817	20.653.459.817	20.594.122.817	20.594.122.817
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	-	-	6.196.913.375	6.196.913.375
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	41.319.580.806	41.319.580.806	43.995.823.396	43.995.823.396
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	16.899.107.712	16.899.107.712	16.899.107.712	16.899.107.712
Công ty CP Xây dựng HUD Invest	5.452.228.210	5.452.228.210	11.480.075.357	11.480.075.357
Các đối tượng khác	40.735.015.993	40.735.015.993	40.586.071.909	40.586.071.909
	151.943.751.143	151.943.751.143	169.992.068.597	169.992.068.597
Tổng	277.003.143.681	277.003.143.681	309.744.183.163	309.744.183.163
Trong đó: Phải trả các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2	23.622.391.391	23.622.391.391	24.210.579.308	24.210.579.308

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty CP TASCO	-	189.932.517.200
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	4.656.659.293	13.320.496.069
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	85.460.752.022	84.638.547.408
Tổng	90.117.411.315	287.891.560.677
Trong đó: Người mua ứng tiền trước các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2	4.709.331.798	13.320.496.069

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

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

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	130.119.048.686	653.655.074.426	540.305.228.654	243.468.894.458
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.688.684.689	177.825.122.937	181.142.393.784	17.371.413.842
Thuế TNDN phải nộp năm nay	42.237.391.584	194.574.074.057	120.810.505.710	116.000.959.931
Thuế TNDN phải nộp bổ sung năm 2020 -2023	42.237.391.584	120.129.058.507	46.631.050.584	115.735.399.507
Thuế TNDN dự án Đông Tăng Thắng Long Hợp đồng 889/HUD- PD	-	1.266.043.852	1.000.483.428	265.560.424
	-	73.178.971.698	73.178.971.698	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.552.599.476	25.638.201.429	29.964.549.319	3.226.251.586
Tiền sử dụng đất, thuế đất	4.562.999.926	139.540.502.356	122.836.430.093	21.267.072.189
Thuế môn bài và các loại thuế phí khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	55.077.373.011	116.074.173.647	85.548.349.748	85.603.196.910
Lợi nhuận nộp về NSNN	55.077.373.011	88.022.536.831	57.878.726.609	85.221.183.233
+ Lợi nhuận nộp về NSNN năm nay	55.077.373.011	83.999.009.406	53.915.086.272	85.161.296.145
+ Lợi nhuận nộp về NSNN bổ sung năm 2020-2023	-	4.023.527.425	3.963.640.337	59.887.088
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	28.051.636.816	27.669.623.139	382.013.677
Phải thu				
Thuế Thuế thu nhập doanh nghiệp	400.000.000	400.000.000	141.242.302	141.242.302
Tiền sử dụng đất, thuế đất	400.000.000	400.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.627.290	3.627.290
	-	-	137.615.012	137.615.012

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	174.014.059.577	195.667.959.215
Dự án lối Bán đảo Linh Đàm	-	1.000.000.000
Dự án Newskyline Văn Quán	-	2.903.000.000
Dự án Số 4 Nguyễn Thiện Thuật	72.958.790.000	76.631.000.000
Dự án Văn Quán: Hạ tầng kỹ thuật	724.000.000	9.988.000.000
Dự án Mỹ Đình II	320.000.000	1.051.000.000
Dự án Định Công	-	1.190.000.000
Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	3.868.000.000	12.960.000.000
Dự án Pháp Vân	564.000.000	996.000.000
Dự án Đông Sơn	1.203.000.000	7.840.000.000
Dự án Hà Tĩnh	505.000.000	1.714.000.000
Dự án Tây Nam Linh Đàm	8.356.000.000	1.900.000.000
Dự án Việt Hưng	29.294.000.000	34.117.000.000
Dự án Long Thọ-Phước An	15.935.000.000	1.533.000.000
Dự án Phước An 135ha	3.532.000.000	2.879.000.000
Trích trước chi phí xây lắp	11.280.163.049	11.280.163.049
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	4.094.001.317	18.280.439.885
Trích trước chi phí bán hàng	14.926.749.467	752.237.311
Chi phí khác	6.453.355.744	8.653.118.970
Dài hạn	3.795.697.646.571	3.255.369.252.533
Dự án lối Bán đảo Linh Đàm	31.670.719.760	30.318.727.642
Dự án Newskyline Văn Quán	19.420.379.525	17.646.190.337
Dự án Số 4 Nguyễn Thiện Thuật	-	23.097.268.203
Dự án Văn Quán: Hạ tầng kỹ thuật	144.609.340.800	131.912.443.750
Dự án Mỹ Đình II	10.185.330.720	30.440.640.223
Dự án Định Công	17.605.296.636	21.705.520.183
Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	325.771.073.498	296.677.863.190
Dự án Pháp Vân	225.711.582.544	170.312.754.221
Dự án Đông Sơn	16.234.855.875	19.672.056.533
Dự án Hà Tĩnh	22.638.768.536	19.883.638.403
Dự án Tây Nam Linh Đàm	686.407.937.269	542.205.631.897
Dự án Việt Hưng	1.506.596.014.756	1.234.070.950.477
Dự án Long Thọ-Phước An	432.856.348.013	540.275.179.791
Dự án Phước An 135ha	108.321.847.949	102.145.766.993
Dự án Đông Bắc Ga	4.669.879.334	5.754.610.791
Dự án Vân Canh	189.932.517.200	-
Đường giao thông quanh hồ Linh Đàm giai đoạn I	46.620.307.890	62.994.073.633
Dự án Lê Thái Tổ-Bắc Ninh	275.006.345	275.006.345
Dự án Thanh Bình Plaza	6.108.949.738	5.919.439.738
Dự án P3 Phương Liệt	61.490.183	61.490.183
Tổng	3.969.711.706.148	3.451.037.211.748

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.15 Chi phí phải trả (Tiếp theo)

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 31/12/2024 bao gồm các khoản chi phí trích trước để đầu tư hoàn thiện các hạng mục công trình còn lại theo quy hoạch được duyệt (chủ yếu là các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật) tại một số dự án bất động sản với tổng số tiền là 3.932.957.436.571 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 3.476.534.764.170 đồng). Theo đánh giá của Tổng Công ty, số dư các khoản chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

5.16 Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	77.993.377.056	84.920.028.659
Kinh phí công đoàn	91.561.276	10.069.072
Bảo hiểm xã hội	719.210.603	699.386.360
Bảo hiểm y tế	-	966.499
Bảo hiểm thất nghiệp	-	345.041
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	36.539.336.685	31.983.479.817
Công ty CP Phát triển đô thị Ba Son	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty CP ĐTPT Địa ốc An Khang Land	2.085.118.000	2.085.118.000
Công ty TNHH BDS INCOMREAL	600.000.000	600.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Thăng Long	3.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	18.854.218.685	17.298.361.817
Phải trả, phải nộp khác	40.643.268.492	52.225.781.870
Tiền thuê đất bổ sung dự án Việt Hưng theo Thông báo 19261 ngày 03/10/2019	-	20.729.132.211
Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trước luật nhà ở	-	4.499.815.945
Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (3)	9.340.928.391	14.877.621.330
Lãi vay phải trả	-	210.300.484
Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.302.340.101	11.908.911.900
Dài hạn	314.273.400.346	281.301.335.357
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	144.022.607.991	144.022.607.991
Công ty CP Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	73.015.981.188	66.555.224.973
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	75.725.940.823	68.995.986.431
Phải trả dài hạn khác	21.508.870.344	1.727.515.962
Tổng	392.266.777.402	366.221.364.016
<i>Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	-	989.924.009

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

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

5.16 Phải trả khác (Tiếp theo)

(1): Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Đầu tư xây dựng khai thác: Dự án khu dân cư và Công viên giải trí Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2007 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) và Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước (trước đây là Công ty Phong Phú), hai bên ký hợp đồng hợp tác kinh doanh không hình thành pháp nhân mới và giao cho HUD triển khai và thực hiện kinh doanh dự án. HUD sẽ góp vốn hợp tác liên doanh 30% tổng mức đầu tư dự án, Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước sẽ góp 70% còn lại.

(2): Theo Hợp đồng số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 về việc hợp tác đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư số 5 tại phường 4, thành phố Đà Lạt giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) với Công ty CP Đầu tư phát triển Hợp Phú và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà, các bên đã thống nhất hợp tác, góp vốn, đầu tư DA Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật. Việc hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh này sẽ không thành lập một pháp nhân mới và Tổng Công ty HUD sẽ là đại diện cho bên liên danh.

Thực hiện theo Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 08/06/2021 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 và các phụ lục đã ký về việc Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu dân cư số 5, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Tỷ lệ góp vốn vào Dự án của 03 Nhà đầu tư cụ thể: Tổng Công ty HUD 51%, Công ty Tara-land 25%, Công ty Hợp Phú 24%. Tiến độ góp vốn theo Biên bản làm việc các Bên, Mỗi bên chậm góp vốn phải bồi thường thiệt hại (nếu có) cho các bên còn lại và phải thanh toán cho Hợp doanh khoản lãi chậm góp vốn bằng 0,04%/ngày tính trên số tiền chậm nộp góp vốn tương ứng với thời gian chậm góp vốn.

(3): Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau Luật nhà ở có hiệu lực, được thu từ khách hàng bằng 2% giá trị hợp đồng. Nguồn kinh phí này đang được theo dõi tại Tổng Công ty HUD do các tòa nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị. Khi các tòa nhà đã thành lập được Ban Quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện việc chuyển trả theo đúng quy định của Pháp luật.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2024 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Vay vốn của CBCNV (1)	1.335.515.529.240	1.335.515.529.240	1.630.068.792.793	1.694.089.757.819	1.399.536.494.266	1.399.536.494.266
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	41.314.567.000	41.314.567.000	73.297.658.000	300.769.607.321	268.786.516.321	268.786.516.321
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (3)	402.516.579.867	402.516.579.867	534.983.643.962	720.585.000.670	588.117.936.575	588.117.936.575
Công ty HUD CIC	65.373.599.030	65.373.599.030	123.226.758.263	70.386.936.370	12.533.777.137	12.533.777.137
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	-	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000	3.600.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	-	-	-	37.500.000.000	37.500.000.000	37.500.000.000
Công ty Thịnh phát Land	-	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Liên doanh VINAPON (4)	-	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	13.044.885.145	13.044.885.145	2.285.149.549	-	10.759.735.596	10.759.735.596
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Hà Nội (5)	170.000.000.000	170.000.000.000	240.000.000.000	411.270.607.513	341.270.607.513	341.270.607.513
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Chi nhánh Campuchia (7) (Trái phiếu đến hạn trả năm 2024)	597.250.000.000	597.250.000.000	597.250.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (6)	36.949.145.184	36.949.145.184	49.958.830.005	24.477.605.945	11.467.921.124	11.467.921.124
Vay vốn của CBCNV (1)						

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

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2024 (VND)				Trong năm		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (5)	1.060.701.798.251	1.060.701.798.251	276.092.539.272	315.273.336.872	1.099.882.595.851	1.099.882.595.851		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (6)	643.852.397.238	643.852.397.238	49.991.653.106	240.000.000.000	833.860.744.132	833.860.744.132		
Vay cá nhân, khác (1)	415.849.401.013	415.849.401.013	225.100.886.166	49.958.830.005	240.707.344.852	240.707.344.852		
	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	25.314.506.867	25.314.506.867	25.314.506.867		
c. Trái phiếu thông thường								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Chi nhánh Campuchia (7)	-	-	3.000.000.000	597.250.000.000	594.250.000.000	594.250.000.000		
	-	-	3.000.000.000	597.250.000.000	594.250.000.000	594.250.000.000		
Tổng (a+b+c)	2.396.217.327.491	2.396.217.327.491	1.909.161.332.065	2.606.613.094.691	3.093.669.090.117	3.093.669.090.117		
Ghi chú:								
Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan								
Mệnh giá thông thường bao gồm:								
Mệnh giá trái phiếu	597.250.000.000	597.250.000.000	3.000.000.000	100.000.000.000	694.250.000.000	694.250.000.000		
Phí phát hành trái phiếu hạch toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính	600.000.000.000	600.000.000.000	-	100.000.000.000	700.000.000.000	700.000.000.000		
	(2.750.000.000)	(2.750.000.000)	3.000.000.000	-	(5.750.000.000)	(5.750.000.000)		
Trong đó: Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan	13.044.885.145	13.044.885.145	2.285.149.549	66.600.000.000	79.147.981.204	79.147.981.204		
Chỉ tiết tại mục 7.2 - Thuyết minh Báo cáo tài chính								

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Hợp đồng vay cá nhân với khách hàng có giao dịch mua bán sản phẩm Bất động sản theo Nghị quyết số 166/NQ-HĐTV ngày 19 tháng 4 năm 2024 với thời gian huy động vốn đến hết ngày 31/12/2024. Lãi suất huy động vốn từ 5%/năm đến 7,5%/năm (trung ứng kỳ hạn dưới 30 ngày đến 180 ngày trở lên); Lãi vay được trả đầu kỳ, gốc vay sau khi đến hạn trả được tự động bù trừ với số tiền khách hàng phải nộp từng đợt theo tiến độ tại HĐMB; Hợp đồng vay vốn có thể được gia hạn trong trường hợp tiến độ nộp tiền của HĐMB điều chỉnh.

Nghị quyết số 978/NQ-HĐTV ngày 30/12/2022 v/v phê duyệt Phương án huy động vốn CBCNV Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2023-2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm với số huy động tối đa không quá 600 tỷ đồng, hình thức bảo lãnh là tín chấp. Lãi suất kỳ hạn 12 tháng lãi cuối kỳ bằng với lãi suất cho vay ngắn hạn (kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng) của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Hà Nội cho Tổng Công ty vay trong suốt thời gian thực hiện hợp; kỳ hạn 9 tháng giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 6 tháng giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 36 tháng tăng 2,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 24 tháng tăng 1,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 30 tháng tăng 2%/năm so với kỳ hạn 12 tháng

Quyết định số 44/QĐ-HUD ngày 06/01/2023 v/v Huy động vốn cán bộ, công nhân viên Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý I/2023 và điều chỉnh lãi suất đối với các Hợp đồng vay vốn trả lãi cuối kỳ vẫn còn hiệu lực sau ngày 10/01/2023. Tổng số tiền huy động: 300 tỷ đồng. Mục đích huy động: quỹ bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư dự án của Tổng công ty. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,61%/năm, 09 tháng 9,82%/năm, 12 tháng 9,99%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,1%/năm, 09 tháng 10,6%/năm, 12 tháng 11,1%/năm, 18 tháng 12,1%/năm, 24 tháng 12,6%/năm, 30 tháng 13,1%/năm và 36 tháng 13,6%/năm.

Quyết định số 910/QĐ-HUD ngày 01/04/2023 v/v Huy động vốn cán bộ, công nhân viên Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý II/2023. Tổng số tiền huy động: 300 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư các dự án kinh doanh. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,98%/năm, 09 tháng 10,16%/năm, 12 tháng 10,31%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,5%/năm, 09 tháng 11%/năm, 12 tháng 11,5%/năm, 18 tháng 12,5%/năm, 24 tháng 13%/năm, 30 tháng 13,5%/năm và 36 tháng 14%/năm

Quyết định số 1303/QĐ-HUD ngày 05/05/2023 v/v Điều chỉnh lãi suất huy động vốn CBCNV Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý II/2023. Điều chỉnh tăng lãi vay đối với các Hợp đồng vay vốn trả đầu kỳ: 12 tháng 11,89%/năm. Điều chỉnh tăng lãi vay đối với các Hợp đồng vay vốn trả cuối kỳ: 12 tháng 13,5%/năm, 18 tháng 14,5%/năm, 24,30 và 36 tháng 15%/năm

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Quyết định số 3846/QĐ-HUD ngày 07/12/2023 v/v Huy động vốn cán bộ, nhân viên Tổng công ty, các thẻ nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) Tháng 12/2023. Tổng số tiền huy động: 100 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện các chương trình đầu tư dự án, phục vụ nhu cầu chi tiêu khác. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 7,23%/năm, 09 tháng 7,55%/năm, 12 tháng 7,83%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 7,5%/năm, 09 tháng 8%/năm, 12 tháng 8,5%/năm, 18 tháng 9,5%/năm, 24 tháng 10%/năm, 30 tháng 10,5%/năm và 36 tháng 11%/năm.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/135338/HĐTĐ ngày 01/11/2024 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng là 700 tỷ đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng này đến hết ngày 30/9/2025. Lãi suất: được xác định trong từng giấy nhận nợ cụ thể. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 21 Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội; toà nhà văn phòng HUDBUILDING tại lô đất CQ-05, dự án cải tạo chỉnh trang 2 bên tuyến phố Ngõ Gia Tự phường Đức Giang và phường Việt Hưng, quận Long Biên, TP. Hà Nội.

(3) Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202500103 ngày 30/12/2024 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng là 120 tỷ đồng; Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể; Thời gian duy trì hạn mức cấp tín dụng: kể từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 30/09/2025; Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Agribank trong từng thời kỳ và được ghi cụ thể trên giấy nhận nợ; Biện pháp bảo đảm: 25 ô tô do Tổng Công ty sở hữu; thế chấp căn hộ chung cư GCN QSDĐ số BB 694226 và số BB 694227 thuộc quyền sở hữu của Tổng Công ty; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở theo GCN QSDĐ số CX 920649 đứng tên Tổng Công ty.

(4) Hợp đồng vay vốn số 12/HĐVV/HUD-VNP ngày 01/4/2024 và hợp đồng vay vốn số 17/HĐVV/HUD-VNP ngày 05/09/2024 giữa bên cho vay là Công ty Liên doanh Vinapon và bên vay là Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH. Hợp đồng vay theo hình thức vay 03 tháng lãi suất 2%/năm, phương thức trả lãi 03 tháng một lần vào cuối kỳ; hợp đồng tự động gia hạn thời gian 03 tháng khi hết hạn với các nội dung không thay đổi hoặc thay đổi khi có Nghị quyết mới của HĐQT tùy thời hạn nào đến trước. Khoản gốc vay tự động đáo hạn cho đến khi hết thời hạn liên doanh hoặc đến khi có Nghị quyết mới của HĐQT tùy thời hạn nào đến trước. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

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

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

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội gồm các Hợp đồng sau:

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135338/HĐTD-NOAS ngày 07/09/2023 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 390 tỷ đồng; trong đó: số tiền vay được rút tối đa: 290 tỷ đồng và doanh số phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tối đa là 100 tỷ đồng. Mục đích: tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện dự án được Bên cấp tín dụng chấp thuận. Lãi suất: được xác định cụ thể trong từng giấy nhận nợ cụ thể. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024. Biện pháp bảo đảm: Quyền sử dụng đất ở 27 ô đất tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2021/135338/HĐTD - ĐTL ngày 09/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH với số tiền vay là 1.000.000.000.000 đồng nhưng không vượt quá 21,7% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thành, quận 9, TP Hồ Chí Minh. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long (bao gồm cả chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất: áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án.

(6) Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I bao gồm:

+ Hợp đồng tín dụng số 1707/2023/NoHN1 - HUD ngày 17/07/2023 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 130 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án khu đô thị HUD Sơn Tây (xây dựng nhà ở thấp tầng liền kề vườn lô LKV-01A, LKV-01B, LKV-02A, LKV-02B, LKV-03A, LKV-03B, LKV04B, LKV-05A, LKV-06). Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ghi trên GCN QSDĐ số CX 920652, CX920649, CX920659 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2020 đứng tên Tổng Công ty.

+ Hợp đồng tín dụng số 228/2023/HĐTD/HNI-TT ngày 22/08/2023 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 783 tỷ đồng. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Sinh thái Chánh Mỹ (Giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, Thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương. Biện pháp đảm bảo: Bao gồm 25 lô đất độc lập thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương.

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

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

5.17 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

+ Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202400167 ngày 12/12/2022 giữa Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội I và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH với hạn mức cấp tín dụng: 170 tỷ đồng. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Biện pháp đảm bảo: Toàn bộ dự án nhà ở hình thành trong tương lai, các khoản phải thu từ dự án, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán thuộc quyền sở hữu, định đoạt của bên chấp thuận Dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam và các tài sản khác được Agribank chấp thuận.

(7) Căn cứ Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết 709/NQ-HĐTV ngày 03/09/2020 của Hội đồng Thành viên Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH, Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành: 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng); Mã Trái phiếu HUDH2025001; Ngày phát hành: 14/12/2020; Kỳ hạn Trái phiếu: 5 năm; Ngày đáo hạn: 14/12/2025; Mục đích sử dụng vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện các chương trình/ dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành và các mục đích khác phù hợp theo quy định của pháp luật; Lãi suất áp dụng: Kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,5% và lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi tiếp theo sẽ được đại lý thanh toán xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ là 4%/năm; Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/135338/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với tổng mệnh giá trái phiếu là 950.000.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi tỷ đồng); Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/102081/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Campuchia - Chi nhánh Hà Nội với tổng mệnh giá trái phiếu là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng).

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

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	2.263.154.790.333	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.707.499.182.217
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	198.376.825.727
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	59.513.047.718	-	(59.513.047.718)	-
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(38.586.362.500)	(38.586.362.500)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	59.513.047.718	-	(59.513.047.718)	-	-	-
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2023	-	-	-	-	(100.277.415.509)	(100.277.415.509)
Số dư tại 31/12/2023	2.322.667.838.051	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.767.012.229.935
Số dư tại 01/01/2024	2.322.667.838.051	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.767.012.229.935
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	201.405.977.437
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	201.405.977.437	201.405.977.437
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	62.205.247.798	-	(60.421.793.231)	1.783.454.567
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)	62.205.247.798	-	(62.205.247.798)	-	(56.985.174.800)	(56.985.174.800)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2024	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	2.384.873.085.849	343.275.169.383	-	101.069.222.501	(83.999.009.406)	(83.999.009.406)
					-	2.829.217.477.733

(1): Căn cứ theo Quỹ tiền lương thực hiện theo quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ.

(2): Tổng Công ty thực hiện kết chuyển số dư các quỹ tăng vốn điều lệ theo Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDDOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Vốn góp của Nhà nước (Đại diện Bộ Xây dựng)	2.384.873.085.849	2.322.667.838.051
Tổng	2.384.873.085.849	2.322.667.838.051

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.861.251.672.507	1.322.210.210.185
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	74.029.913.510	43.382.551.750
Tổng	2.935.281.586.017	1.365.592.761.935
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Tổng	-	-
Doanh thu thuần		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.861.251.672.507	1.322.210.210.185
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	74.029.913.510	43.382.551.750
Tổng	2.935.281.586.017	1.365.592.761.935
<i>Trong đó: Doanh thu các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>11.456.999.588</i>	<i>11.546.943.229</i>

6.2 Giá vốn bán hàng

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.815.432.260.881	547.254.168.648
Giá vốn cung cấp dịch vụ và khác	100.933.888.674	66.903.121.080
Tổng	1.916.366.149.555	614.157.289.728

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi và khác	1.104.043.433	426.734.197
Cổ tức, lợi nhuận được chia	26.664.461.682	31.667.170.248
Lãi chậm nộp của khách hàng mua nhà	17.339.122.352	4.176.063.672
Lãi chậm nộp của Hợp đồng kinh tế	-	5.689.129.276
Tổng	45.107.627.467	41.959.097.393
<i>Trong đó: Doanh thu tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>26.768.051.682</i>	<i>35.376.071.184</i>

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	221.707.925.806	171.025.916.997
(không bao gồm lãi vay đã vốn hóa vào dự án)		
Chi phí tư vấn phát hành Trái phiếu	3.000.000.000	3.500.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	7.479.213.713	10.867.746.446
và các khoản tổn thất đầu tư		
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.645.300.381	19.416.207.504
Tổng	233.832.439.900	204.809.870.947
<i>Trong đó: Chi phí tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>3.050.209.750</i>	<i>13.223.086.063</i>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí bán hàng	140.593.434.440	43.505.719.813
Chi phí bảo hành	5.200.814.344	2.709.115.024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.369.120.096	40.496.604.789
Chi phí bằng tiền khác	23.500.000	300.000.000
Chi phí quản lý	355.724.648.922	270.619.797.922
Chi phí nhân viên quản lý	245.055.219.225	161.727.141.220
Chi phí vật liệu quản lý	852.905.645	919.085.967
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.234.297.765	2.332.785.967
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.131.982.942	14.974.270.496
Thuế phí, lệ phí và phí chuyển tiền	3.183.654.693	4.377.878.957
Chi phí dự phòng	3.630.105.312	1.007.390.825
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.971.396.809	38.445.141.081
Chi phí bằng tiền khác	46.665.086.531	46.836.103.409
Tổng	496.318.083.362	314.125.517.735

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6.6 Thu nhập khác/Chi phí

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Lãi tiền phạt chậm tiến độ, chấm dứt hợp đồng	292.827.929	55.294.368
Xử lý công nợ phải trả không phải trả (i)	7.653.274.401	-
Hoàn nhập quỹ bảo trì các dự án	4.966.934.987	598.370.425
Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm	1.191.300.918	-
Giảm khoản thu nhập từ tiền đặc cộc	-	-
Thu tiền đặt cọc	-	500.000.000
Hoàn trả lệ phí theo quyết định của toà án	-	87.000.000
Thu nhập khác (xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	3.267.064	283.980.159
Tổng	14.107.605.299	1.524.644.952
Chi phí khác		
Các khoản tiền chậm nộp từ khoản phải nộp ngân sách, và các khoản phải nộp theo quyết định của cơ quan Nhà nước	25.762.317.436	2.992.687.377
Chi phí còn phải đầu tư để hoàn thiện dự án bàn giao địa phương Dự án Phước An	-	(12.198.536.471)
Chi phí các dự án dừng thực hiện	-	3.688.699.948
Chi phí khác	282.792.586	64.425.654
Tổng	26.045.110.022	(5.452.723.492)
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(11.937.504.723)	6.977.368.444

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

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 (VND)			Năm 2023 (VND)		
	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động sản xuất kinh doanh	Khác	Tổng	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động sản xuất kinh doanh
Tổng lợi nhuận kế toán trước khi tính thuế TNDN	316.579.960.794	5.355.075.150	-	321.935.035.944	295.635.591.043	(14.199.041.681)
Các khoản điều chỉnh tăng	282.123.177.819	5.920.018.769	3.942.153.921	291.985.350.509	115.954.126.194	48.355.960.429
- Tiền chậm nộp các khoản phải nộp NSNN, các khoản nộp theo kết luận của các cơ quan kiểm tra	24.883.068.654	1.158.775.425	-	26.041.844.079	-	3.001.298.469
- Chi phí hỗ trợ từ thiện và chi phí khác	1.967.234.156	96.086.428	-	2.063.320.584	1.052.164.050	77.376.790
- Chi phí QLDA hạch toán vào CPSXKD	57.630.993.970	-	-	57.630.993.970	20.299.925.798	-
- Chi phí đầu tư vào dự án nay đã dừng thực hiện	10.995.060.697	-	-	10.995.060.697	-	3.688.699.948
- Chi phí tiền thuế đất, tiền khấu hao không tương ứng với doanh thu	56.264.145.802	49.224.650	-	56.313.370.452	-	35.810.290.978
- Quy khoa học năm 2019 chưa chi hết	-	-	3.942.153.921	3.942.153.921	-	-
- Các khoản chi phí lãi vay không được trừ do chưa góp đủ vốn điều lệ	130.382.674.540	4.615.932.266	-	134.998.606.806	94.602.036.346	5.778.294.244
Các khoản điều chỉnh giảm	-	26.768.051.682	-	26.768.051.682	(3.708.900.936)	35.376.071.184
- Cổ tức, lợi nhuận được chia và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	26.768.051.682	-	26.768.051.682	(3.708.900.936)	35.376.071.184
Tổng thu nhập tính thuế	598.703.138.613	(15.492.957.763)	3.942.153.921	587.152.334.771	415.298.618.173	(1.219.152.436)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	119.740.627.723	-	788.430.784	120.529.058.507	83.059.723.635	-
						83.059.723.635

11/1/2025
H
T
Y
/ 01/1

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

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

6.8 Quỹ lương người quản lý

Nội dung	Số tiền	ĐVT
Doanh thu kế hoạch năm 2024	1.850.000.000.000 đồng	
Doanh thu thực hiện năm 2024	2.980.389.213.484 đồng	
Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch năm 2024	161,10%	
Lợi nhuận kế hoạch khi xây dựng quỹ lương	260.000.000.000 đồng	
Lợi nhuận trước thuế năm 2024	321.935.035.944 đồng	
Tỷ lệ lợi nhuận hoàn thành so với kế hoạch năm 2022	123,8%	
Quỹ lương kế hoạch năm 2024 của Người quản lý HUD	8.567.832.000 đồng	
Quỹ tiền lương NQL năm 2024 theo Thông tư 27/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01/09/2016	10.281.398.400 đồng	

6.9 Tài sản nhận giữ hộ

STT	Nội dung	Nguyên giá VND	Giá trị hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Mặt bằng khu đất: Diện tích khu đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0373749 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/3/1997: Diện tích 5.328 m2	15.323.770.000	15.323.770.000	-
2	Các Tài sản thuộc Tòa nhà	115.290.258.015	115.290.258.015	-
	Gồm: Phần xây dựng tòa nhà, Hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống điều hòa nhiệt độ, hệ thống máy phát điện, Hệ thống camera gắn tường, hệ thống cân bằng tải tường lửa cho Internet và hệ thống nội thất khác		-	-
3	Các tài sản cố định riêng biệt khác	449.987.734	449.987.734	-
+	Bộ đồ chơi sân chơi	37.000.000	37.000.000	-
+	Máy giặt thảm Wetrolk 208	30.600.000	30.600.000	-
+	Xe ô tô Ford Laser biên số 29LD-1665	322.607.152	322.607.152	-
+	Máy Photo Fuji Xerox	59.780.582	59.780.582	-
	Tổng	131.064.015.749	131.064.015.749	-

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

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Công tác cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty

Thực hiện Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022-2025, Tổng Công ty HUD đã có Tờ trình số 4407/TTr-HĐTV ngày 28/12/2022 trình Bộ Xây dựng về việc phê duyệt kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty HUD.

Ngày 11/4/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 382/QĐ-BXD ban hành Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước do Bộ Xây dựng làm đại diện chủ sở hữu giai đoạn 2022-2025. Trong đó, Tổng Công ty HUD hoàn thành công bố giá trị doanh nghiệp trước 31/12/2025.

Ngày 18/8/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 858/QĐ-BXD phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng Công ty HUD giai đoạn 2021-2025.

Theo quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ, doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thực hiện Cổ phần hoá khi đảm bảo điều kiện phương án sắp xếp lại, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất theo quy định của Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Theo đó, năm 2024 Tổng Công ty vẫn tập trung vào việc sắp xếp nhà đất để đủ điều kiện cổ phần hóa.

Ngày 29/11/2024, Quốc hội thông qua Luật số 56/2024/QH-15 "Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính" có hiệu lực từ ngày 1/1/2025 và trên cơ sở đó, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/1/2025 quy định việc sắp xếp, xử lý tài sản công. Công ty mẹ - Tổng công ty HUD không thuộc đối tượng thực hiện sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất.

Ngày 10/02/2025, Tổng Công ty có Báo cáo số 501/BC-HUD báo cáo Bộ Xây dựng về tình hình thực hiện kế hoạch, tiến độ cổ phần hoá Công ty mẹ - Tổng Công ty, Hiện nay Bộ Xây dựng đang xem xét.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ
Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

7.2 Giao dịch các bên liên quan

Tổng Công ty có các bên liên quan như sau:

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Công ty con	17.908.962.935	18.029.340.731
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	13.919.112.987	13.919.112.987
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	-	120.377.796
Người mua trả tiền trước		3.989.849.948	3.989.849.948
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	4.709.331.798	13.320.496.069
Chi nhánh Công Ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Nhà Ở Và Khu Đô Thị Tại Thành Phố Hồ Chí Minh	Chi nhánh Công ty con	4.656.659.293	13.320.496.069
		52.672.505	-
Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả người bán			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	23.622.391.391	24.210.579.308
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	16.899.107.712	17.417.088.310
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	-	476.137.587
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	2.254.658.271	1.718.953.359
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	1.272.398.437	3.041.270.367
Công ty Cổ phần Tư vấn DT và XD HUDCIC Miền Nam	Công ty con gián tiếp	874.000.738	988.381.830
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con	17.116.855	17.116.855
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	4.235.000	4.235.000
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	-	547.396.000
Chi nhánh XN 3 - Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Xí nghiệp Công ty con	1.061.979.268	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	59.946.480	-
	Công ty con	1.178.948.630	-

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

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

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán		1.028.371.333	1.093.265.335
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước đây là HUD9)	Công ty con	838.716.417	352.518.417
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con		547.807.162
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con		3.284.840
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	Công ty con	189.654.916	189.654.916
Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khác			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	26.648.797.860	34.007.185.059
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	14.757.366.850	14.757.366.850
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	-	8.663.836.776
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	126.606.265	2.386.836.295
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Công ty con	8.480.230.103	4.914.550.496
		3.284.594.642	3.284.594.642
Phải trả khác			
Công ty Liên doanh Vinapon (lãi vay)	Công ty liên doanh	-	989.924.009
		-	989.924.009
Vay ngắn hạn			
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	13.044.885.145	79.147.981.204
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	13.044.885.145	12.547.981.204
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	-	3.600.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	Công ty con	-	37.500.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con gián tiếp	-	3.000.000.000
		-	2.500.000.000

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

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

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Các giao dịch bán hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	Thuê văn phòng	11.456.999.588	11.546.943.229
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	Công ty con	Tiền điện	383.000.000	193.336.362
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	Xây lắp	79.066.438	32.145.003
Chi nhánh Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Nhà Ở Và Khu Đô Thị Tại Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty con	Dịch vụ	-	(178.833.418)
	Chi nhánh Công ty con	Dịch vụ, tiền điện	10.665.085.727	11.500.295.282
			329.847.423	-
Các giao dịch mua hàng				
Chi nhánh XN 3 - Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	Xây lắp	8.097.960.501	12.908.911.609
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	Xây lắp	574.821.861	400.939.666
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	Xây lắp	-	907.725.976
Công ty Cổ phần Tư vấn DT và XD HUDCIC Miền Nam	Công ty con gián tiếp	Tư vấn	1.869.454.820	604.270.148
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	Xây lắp	114.260.250	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	Công ty con	Xây lắp	3.504.120.561	2.167.991.245
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	Xây lắp	-	100.166.312
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	Xây lắp	-	1.435.301.818
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	Xây lắp	568.575.960	7.033.080.080
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	Xây lắp	1.463.442.209	-
	Công ty con	Xây lắp	3.284.840	259.436.364

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Cổ tức được nhận			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (Cổ tức)	Cổ tức	26.768.051.682	35.376.071.184
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Cổ tức	-	1.474.830.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Cổ tức	-	7.650.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Cổ tức	6.630.000.000	5.100.000.000
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Cổ tức	11.039.974.154	10.109.394.703
Công ty Liên doanh Vinapon	Cổ tức	7.150.000.000	7.150.000.000
Lãi chậm trả		1.948.077.528	3.891.846.481
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Lãi chậm trả	-	5.689.129.276
Giao dịch vay			
Công ty Liên doanh Vinapon		-	5.689.129.276
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Vay	2.285.149.549	143.488.735.596
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Vay	2.285.149.549	3.388.735.596
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Vay	-	3.600.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Vay	-	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Vay	-	40.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	Vay	-	50.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Vay	-	25.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Thịnh Phát Land	Vay	-	3.000.000.000
Giao dịch trả vay		-	10.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Thịnh Phát Land	Trả vay	66.600.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Trả vay	2.500.000.000	73.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Trả vay	3.600.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Trả vay	-	6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Trả vay	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Trả vay	37.500.000.000	12.500.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	Trả vay	3.000.000.000	25.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Trả vay	-	-
	Trả vay	-	10.000.000.000

5. HẠ
KIỂM
T
C
S. D.
PA

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ
Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi vay			
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con gián tiếp	3.050.209.750	7.533.956.787
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	-	184.050.686
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	303.638.240	429.865.006
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con	144.097.535	250.767.125
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	-	249.041.097
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	-	1.626.369.861
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	2.461.917.810	3.525.972.602
Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn	Công ty con	-	867.123.287
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	140.556.165	179.876.712
		-	220.890.411

NỘI
TO
NH
N: 01
IETA

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

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

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT. Một số chỉ tiêu có điều chỉnh hồi tố theo Báo cáo kiểm toán kèm theo văn bản số 173/KTNN-TH ngày 01/11/2024 của Kiểm toán Nhà nước và Cục Thuế doanh nghiệp lớn đã ban hành Quyết định số 1256/QĐ-XPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế đối với Tổng công ty. Cụ thể như sau:

Các chỉ tiêu ảnh hưởng trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2023 Trình bày lại VND	Tại ngày 31/12/2023 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	141.627.276.954	140.199.458.134	1.427.818.820
Phải thu ngắn hạn khác	573.025.964.607	107.397.381.445	465.628.583.162
Hàng tồn kho	5.933.706.939.770	5.933.487.844.879	219.094.891
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	400.000.000	469.131.311.087	(468.731.311.087)
Bất động sản đầu tư	1.290.799.030.496	1.292.783.709.517	(1.984.679.021)
Nguyên giá	1.496.674.783.818	1.495.528.358.701	1.146.425.117
Giá trị hao mòn lũy kế	(205.875.753.322)	(202.744.649.184)	(3.131.104.138)
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(41.192.045.182)	(41.419.457.575)	227.412.393
Chi phí trả trước dài hạn	631.259.986	333.594.706	297.665.280
Cộng thay đổi tài sản			(2.915.415.562)
Phải trả người bán ngắn hạn	309.744.183.163	312.428.490.342	(2.684.307.179)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	130.119.048.686	65.195.538.149	64.923.510.537
Phải trả ngắn hạn khác	84.920.028.659	105.649.160.870	(20.729.132.211)
Chi phí phải trả dài hạn	3.255.369.252.533	3.319.832.764.170	(64.463.511.637)
Vốn góp của chủ sở hữu	2.322.667.838.051	2.302.629.813.123	20.038.024.928
Cộng thay đổi Nguồn vốn			(2.915.415.562)

Các chỉ tiêu ảnh hưởng trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng

Chỉ tiêu	Năm 2023 Trình bày lại VND	Năm 2023 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Giá vốn hàng bán	614.157.289.728	676.062.687.588	(61.905.397.860)
Doanh thu hoạt động tài chính	41.959.097.393	45.667.998.329	(3.708.900.936)
Chi phí tài chính	204.809.870.947	205.037.283.340	(227.412.393)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	270.619.797.922	270.319.797.922	300.000.000
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	274.459.180.918	216.335.271.601	58.123.909.317
Chi phí thuế TNDN hiện hành	83.059.723.635	70.586.434.311	12.473.289.324
Lợi nhuận sau thuế thu nhập	198.376.825.727	152.726.205.734	45.650.619.993

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

Các chỉ tiêu thay đổi trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng

Chi tiêu	Năm 2023 Trình bày lại VND	Năm 2023 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận trước thuế	281.436.549.362	223.312.640.045	58.123.909.317
Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	59.649.224.860	56.518.120.722	3.131.104.138
- Các khoản dự phòng	14.584.252.295	14.811.664.688	(227.412.393)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(32.093.904.445)	(35.802.805.381)	3.708.900.936
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	494.602.039.069	429.865.537.071	64.736.501.998
- Tăng, giảm các khoản phải thu	(199.000.975.831)	(196.966.984.000)	(2.033.991.831)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	(362.688.848.448)	(362.469.753.557)	(219.094.891)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	31.852.584.785	92.891.909.664	(61.039.324.879)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	(53.215.966.815)	(52.918.301.535)	(297.665.280)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(442.623.112.417)	(443.769.537.534)	1.146.425.117
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(104.583.867.988)	(103.437.442.871)	(1.146.425.117)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(80.076.633.565)	(78.930.208.448)	(1.146.425.117)

hugh

Hoàng Thị Thu Hằng

Kê toán trưởng

Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc





Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

www.cpavietnam.vn



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

www.inpactglobal.org