



**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 27 tháng 12 năm 2023.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Thôn Cương Ngộ, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Trung Hậu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Thanh Sơn	Ủy viên Hội đồng quản trị
Bà Trần Thị Thu Liên	Ủy viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm 26/04/2024)
Bà Nguyễn Cao Linh Hương	Ủy viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm 26/04/2024)
Ông Đinh Văn Vượng	Ủy viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Đức Hằng	Ủy viên Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm 26/04/2024)
Bà Nguyễn Trần Mai Trung	Ủy viên Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm 26/04/2024)

Ban Giám đốc

Bà Nguyễn Trung Hậu	Giám đốc
Ông Chữ Văn Đào	Phó Giám đốc
Ông Đinh Văn Vượng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Hằng	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm 01/05/2024)
Bà Nguyễn Trần Mai Trung	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm 28/06/2024)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp 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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc *[Chữ ký]*



Nguyễn Trung Hậu
Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số: 148/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc****Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội, được lập ngày 28/3/2025, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến ngày phát hành Báo cáo này, Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các biên bản đối chiếu xác nhận đối với khoản nợ phải thu không biến động thanh toán tại ngày 31/12/2024 với giá trị: 27,28 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 với giá trị: 27,28 tỷ đồng). Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán tin cậy về tính hiện hữu, đúng đắn, đầy đủ và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này tại thời điểm nêu trên. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đầy đủ, đúng đắn và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này tại ngày 31/12/2024 cũng như ảnh hưởng của các vấn đề này đối với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty.

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bản đối chiếu xác nhận số dư của khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2024: 13,27 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2023 là 13,27 tỷ đồng). Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này tại các thời điểm trên. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và các tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp 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 tổng hợp.



Net

Vũ Ngọc Ân**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2024/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 28 tháng 3 năm 2025

Lê Mạnh Hùng**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4301-2023-137-1

19/1
TY
H
ÁN
HAK

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31/12/2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.370.964.291.949	1.461.002.356.281
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.766.700.979	2.662.899.933
1. Tiền	111		1.766.700.979	2.662.899.933
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		620.021.413.820	642.767.811.031
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	122.237.972.518	114.158.591.917
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	110.679.488.370	161.517.934.191
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	387.103.952.932	367.091.284.923
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	747.974.052.754	814.611.702.079
1. Hàng tồn kho	141		747.974.052.754	814.611.702.079
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.202.124.396	959.943.238
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	41.955.124	31.585.397
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.158.158.367	928.357.841
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	2.010.905	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		88.310.289.986	92.061.164.660
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		16.537.284.607	16.537.284.607
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.9	15.007.284.607	15.007.284.607
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	1.530.000.000	1.530.000.000
II. Tài sản cố định	220		31.733.207.578	34.699.741.671
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	31.733.207.578	34.699.741.671
- Nguyên giá	222		77.621.845.133	77.215.360.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.888.637.555)	(42.515.618.829)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	-	-
- Nguyên giá	228		83.500.000	83.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(83.500.000)	(83.500.000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		26.981.309.937	26.954.013.837
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		26.981.309.937	26.954.013.837
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.8	12.246.394.612	12.246.394.612
1. Đầu tư vào công ty con	251		6.309.000.000	6.309.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.977.000.000	11.977.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.039.605.388)	(6.039.605.388)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		812.093.252	1.623.729.933
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	812.093.252	1.623.729.933
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.459.274.581.935	1.553.063.520.941

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2024

NGUỒN VỐN	MS	31/12/2024	01/01/2024
		VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300	1.389.350.359.600	1.483.171.772.971
I. Nợ ngắn hạn	310	1.322.922.076.934	1.416.743.490.305
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311 5.10	105.384.906.542	124.489.870.326
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 5.11	548.891.623.880	726.639.018.003
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313 5.15	5.010.455.585	1.198.768.397
4. Phải trả người lao động	314	2.572.123.822	2.586.170.641
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315 5.12	231.436.632.246	274.708.110.872
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318 5.13	5.352.828.137	5.396.157.741
7. Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319 5.14	365.840.287.021	274.337.440.246
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320 5.16	59.986.005.212	9.014.350.288
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	1.506.281.771	1.619.356.617
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(3.059.067.282)	(3.245.752.826)
II. Nợ dài hạn	330	66.428.282.666	66.428.282.666
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338 5.16	66.428.282.666	66.428.282.666
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400	69.924.222.335	69.891.747.970
I. Vốn chủ sở hữu	410 5.17	69.924.222.335	69.891.747.970
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	50.207.500.000	50.207.500.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	50.207.500.000	50.207.500.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414	2.902.040.909	2.902.040.909
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	15.587.501.101	15.141.253.709
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	1.227.180.325	1.640.953.352
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b	1.227.180.325	1.640.953.352
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440	1.459.274.581.935	1.553.063.520.941

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thị Diệp Anh



Huỳnh Thị Hồng Nhung



Nguyễn Trung Hậu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	130.721.406.053	99.933.616.223
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	56.747.016	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		130.664.659.037	99.933.616.223
4. Giá vốn hàng bán	11	6.3	130.268.086.795	92.436.701.673
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		396.572.242	7.496.914.550
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.4	5.956.304.885	84.065.278
7. Chi phí tài chính	22	6.5	4.427.406.340	1.254.785.830
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.427.406.340	1.254.785.830
8. Chi phí bán hàng	25		-	172.256.813
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	1.056.835.710	1.178.318.557
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) + 24 - (25+26)}	30		868.635.077	4.975.618.628
11. Thu nhập khác	31		2.103.705.957	4.550.845.682
12. Chi phí khác	32		126.904.478	2.587.176.463
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.7	1.976.801.479	1.963.669.219
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		2.845.436.556	6.939.287.847
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	614.199.599	1.591.980.216
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		2.231.236.957	5.347.307.631

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Giám đốc



Nguyễn Thị Diệp Anh



Huỳnh Thị Hồng Nhung



Nguyễn Trung Hậu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		2.845.436.556	6.939.287.847
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.373.018.726	3.413.997.206
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.956.304.885)	(84.065.278)
- Chi phí lãi vay	06		4.427.406.340	1.254.785.830
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		4.689.556.737	11.524.005.605
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.514.585.780	(56.154.873.422)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		66.637.649.325	14.580.980.759
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(148.096.569.566)	139.909.343.656
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		801.266.954	18.763.829
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.028.729.674)	(670.812.656)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(908.137.586)	(407.284.986)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(1.529.500.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(57.390.378.030)	107.270.622.785
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		(433.780.733)	(28.019.823.513)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.956.304.885	84.065.278
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		5.522.524.152	(27.935.758.235)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		60.289.135.660	17.643.874.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(9.317.480.736)	(97.994.494.699)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		50.971.654.924	(80.350.620.699)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)</i>	50		(896.198.954)	(1.015.756.149)
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60		2.662.899.933	3.678.656.082
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</i>	70	5.1	1.766.700.979	2.662.899.933

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Nguyễn Thị Diệp Anh

Huỳnh Thị Hồng Nhung

Nguyễn Trung Hậu



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 06 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 27 tháng 12 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 06 là 50.207.500.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Xã Tứ Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 52 người (tại ngày 31/12/2023 là 52 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư: khu đô thị, khu công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bưu điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, văn hoá, vui chơi giải trí;
- Kinh doanh nhà, đất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Cho thuê nhà, văn Phòng, kho tàng bến bãi, tài sản, thiết kế kỹ thuật;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chỉ gồm các ngành nghề sau: Kinh doanh thương mại, du lịch: vui chơi giải trí, thể thao, khách sạn (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar), quản lý và khai thác chợ, dịch vụ thương mại; Xuất khẩu, nhập khẩu hàng hoá khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và chỉ kinh doanh theo quy định của pháp luật (trong ngành nghề này không bao gồm: được, được liệu và các hàng hoá nhà nước cấm kinh doanh hoặc hạn chế kinh doanh);
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Chỉ gồm có các ngành nghề kinh doanh sau: Kinh doanh vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chỉ gồm các ngành nghề kinh doanh sau: Xây lắp nội ngoại thất các công trình nhà ở, khu đô thị, dân dụng, công nghiệp, giao thông, bưu điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí và trang trí ngoại thất các công trình; Xây lắp, lắp đặt các công trình điện: đường dây, trạm biến áp, chiếu sáng; Xây lắp và lắp đặt các công trình văn hoá; Cải tạo, trùng tu các công trình văn hoá, di tích lịch sử: đình, đền, chùa, lăng tẩm, miếu; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, giao thông đô thị, thủy lợi, viễn thông, điện, cấp thoát nước, xây dựng và lắp đặt trạm cung cấp nước sạch, cây xanh;
- Lắp đặt hệ thống điện. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Lắp đặt các loại hệ thống thiết bị điện lạnh, chiếu sáng, âm Thanh, điều hoà không khí, thông gió cho các loại công trình dân dụng, văn hoá và công nghiệp; Lắp đặt các loại cửa, cửa tự động, trang thiết bị điện tử, hệ thống an ninh, hệ thống Phòng cháy chữa cháy sử dụng công nghệ cao cho các loại công trình dân dụng, văn hoá và công nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Dịch vụ tư vấn nhà đất; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Thẩm tra, thẩm định dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật thi công, quyết toán các công trình xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn đầu tư, xây dựng, thông tin, môi giới nhà đất (không bao gồm tư vấn pháp luật); Tư vấn thiết kế thi công nội ngoại thất các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bưu điện, viễn thông, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, công trình vui chơi giải trí;
- Cho thuê xe có động cơ. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Tổ chức thực hiện các dịch vụ trông giữ và cho thuê các phương tiện xe đạp, xe máy, ô tô ngày và đêm.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản và Xây dựng công trình dân dụng.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các Công ty con, đơn vị phụ thuộc như sau:

	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu vốn	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐT M Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý DVĐT và TM	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100,0%	Dịch vụ

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31/12/2024 gồm:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Hồ Chí Minh	Số 9, đường số 53 TML, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, 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 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp 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 Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị hạch toán phụ thuộc và Báo cáo tài chính Tổng hợp của Văn phòng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc kế toán tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 hàng tồn kho

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

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Nguyên tắc kế toán khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

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:

Thời gian khấu hao

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 06
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản khác	03 - 06

Nguyên tắc kế toán khấu hao tài sản cố định hữu hình

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 khấu hao tài sản cố định vô hình

Phần mềm quản lý được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 năm. Trong năm tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác 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 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 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 Công ty.

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

- **Phải trả người bán:** Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- **Phải trả khác** gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính: Trích trước chi phí thực hiện các dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê mặt bằng, cơ sở hạ tầng và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác; không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều năm.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào trong năm phù hợp với thời gian thuê tài sản.

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.

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.

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

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

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.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Đ. N
C. C
T
K. I
P. A
Đ. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản

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

- (a) 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.
- (b) 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.
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

01/12/2024
NG
TH
17/12/2024
[E]
[N]

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (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 từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn.

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

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.

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 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.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	162.080.533	2.475.993.078
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.604.620.446	186.906.855
Tổng	1.766.700.979	2.662.899.933

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.2 Các khoản phải thu khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	122.237.972.518	114.158.591.917
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	29.854.571.936	17.836.265.210
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Phú Quốc	1.531.043.604	2.288.705.550
TCT Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc Phòng - CN Miền Trung	230.792.014	230.792.014
Nguyễn Đình Hường	-	2.124.665.817
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đồng Đa	391.232.379	1.252.568.608
Công ty TNHH BDS New Vision	2.261.235.055	1.879.851.240
CN Kiên Giang - Công Ty CP Vinpearl	1.463.173.527	4.719.119.545
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà (*)	27.686.867.057	27.686.867.057
Đối tượng khác	58.819.056.946	56.139.756.876
Tổng	122.237.972.518	114.158.591.917

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các

bên liên quan

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)

747.696.835 746.463.974

(*) Biên bản làm việc số 109/BBLV ngày 25/06/2020 giữa Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội và Công ty Hoàng Hà về việc lập tổ quyết toán các dự án còn tồn đọng, theo đó Công ty Hoàng Hà đã gửi Công văn số 48/HOH-TCKT ngày 30/6/2022 cam kết sẽ thực hiện thanh toán ngay sau khi hồ sơ quyết toán được hai bên thống nhất.

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	110.679.488.370	161.517.934.191
Công ty TNHH CN Electric	-	48.776.835.250
Công ty TNHH XD Công trình Hoàng Hà	3.242.461.200	3.242.461.200
Bảo Công Lý	200.000.000	-
Công Ty TNHH ĐT PT Quốc Tế Bắc Việt	224.281.946	-
Cty CP Đầu tư và Xây dựng 647	16.754.000.000	16.754.000.000
Công ty Cổ phần Thi công cơ giới HANHUD	4.854.306.000	6.598.981.000
Đối tượng khác	85.404.439.224	86.145.656.741
Tổng	110.679.488.370	161.517.934.191

Trong đó:

Trả trước người bán là các bên liên quan

(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)

11.761.321.000 13.505.996.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.4 Các khoản phải thu khác

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	387.103.952.932	-	367.091.284.923	-
Tạm ứng	31.038.166.450	-	18.776.831.110	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD (i)	128.765.143.354	-	121.264.837.679	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà Hanhud (ii)	18.691.000.000	-	19.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Hoàng Mai (iii)	72.534.846.641	-	72.534.846.641	-
Phạt chậm nộp thuế Dự án Khu ĐTM Cầu Bươu	19.542.249.566	-	19.765.373.262	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng 568	-	-	1.697.876.124	-
Phải thu khác	116.532.546.921	-	114.051.520.107	-
Dài hạn	1.530.000.000	-	1.530.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	1.530.000.000	-	1.530.000.000	-
Tổng	388.633.952.932	-	368.621.284.923	-

Trong đó:

Phải thu khác là các bên liên quan	151.571.663.174	-	144.294.381.195	-
---	------------------------	----------	------------------------	----------

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

(i) Phải thu đối với Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD về ứng vốn đầu tư các dự án, trong đó ứng vốn thực hiện Dự án Xây dựng Trung tâm thông tin Quốc gia về tội phạm tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với số tiền là 101.760.494.114 VND và phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 48/2018/HĐHTĐTKD ngày 22/05/2018 và số 32/HĐCCGPMB ngày 05/09/2019: 19.038.671.343 VND, số tiền phải thu trên bao gồm cả số liệu cổ tức 2011 và lãi vay.

(ii) Phải thu đối với Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà Hanhud do Công ty đã tạm ứng sửa chữa sau khi cho thuê theo HD 1509/HDTMB-TTTM ngày 15/09/2023.

(iii) Khoản phải thu từ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Hoàng Mai phát sinh do Công ty hoàn trả chi phí liên quan đến Dự án Đường 2,5. Việc hoàn trả này được thực hiện theo công văn số 13/01/2023/CV/TCKT-HANHUD ngày 10/2/2023 về việc Hủy biên bản thỏa thuận số 189/BBTT/2017.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	24.070.238	-	24.070.238	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	14.536.364	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	747.949.982.516	-	814.573.095.477	-
Tổng	747.974.052.754	-	814.611.702.079	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Dự án Cầu Bươu	50.073.684.271	109.163.336.981
Dự án NC1	41.391.101.768	46.134.226.245
Dự án KĐT Bắc Đại Kim mở rộng	94.280.429.139	96.364.159.917
Dự án Hải Phòng	135.691.650.202	133.740.763.135
Dự án Mễ Trì	80.517.344.473	97.192.507.600
Dự án KĐT mới Bắc Đại Kim mở rộng 1 ha	58.205.365.777	48.575.537.902
Dự án Trung Văn	13.872.677.380	12.688.888.998
Dự án A35	92.243.882.201	84.354.900.000
Các dự án, công trình khác	181.673.847.305	186.358.774.699
Tổng	747.949.982.516	814.573.095.477

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	41.955.124	31.585.397
Công cụ, dụng cụ	41.955.124	31.585.397
Dài hạn	812.093.252	1.623.729.933
Công cụ, dụng cụ	812.093.252	1.623.729.933
Tổng	854.048.376	1.655.315.330

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ HÀ NỘI

Thôn Cương Ngổ, xã Từ Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội

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

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.7 Tài sản cố định hữu hình và vô hình

a. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2024	72.645.202.176	391.228.000	3.312.699.993	866.230.331	77.215.360.500
Tăng trong năm	406.484.633	-	-	-	406.484.633
Tăng tài sản	406.484.633	-	-	-	406.484.633
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	73.051.686.809	391.228.000	3.312.699.993	866.230.331	77.621.845.133
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2024	38.405.565.399	391.228.000	3.168.707.353	550.118.077	42.515.618.829
Tăng trong năm	3.195.936.660	-	143.992.640	33.089.426	3.373.018.726
Khấu hao trong năm	3.195.936.660	-	143.992.640	33.089.426	3.373.018.726
Số dư tại 31/12/2024	41.601.502.059	391.228.000	3.312.699.993	583.207.503	45.888.637.555
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2024	34.239.636.777	-	143.992.640	316.112.254	34.699.741.671
Số dư tại 31/12/2024	31.450.184.750	-	-	283.022.828	31.733.207.578

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2024 là 4.987.127.867 đồng (tại thời điểm 31/12/2023 là 3.238.370.507 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 28.977.953.534 đồng (tại thời điểm 31/12/2023 là 31.249.386.961 đồng).

b. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là một số phần mềm quản lý có nguyên giá tại ngày 31/12/2024 là: 83.500.000 đồng và đã hết khấu hao.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Thôn Cương Ngô, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2024	01/01/2024		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý VND
a) Đầu tư Công ty con	6.309.000.000	(2.968.650.504)		6.309.000.000 (2.968.650.504)
Công ty CP Thị công Cơ giới Hanhuda	5.309.000.000	(2.438.665.605)	(*)	5.309.000.000 (2.438.665.605) (*)
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý Dịch vụ Đô thị và Thương mại	1.000.000.000	(529.984.899)	(*)	1.000.000.000 (529.984.899) (*)
b) Đầu tư dài hạn khác	11.977.000.000	(3.070.954.884)		11.977.000.000 (3.070.954.884)
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng công trình đô thị	1.725.000.000	(525.285.032)	(*)	1.725.000.000 (525.285.032) (*)
Công ty CP Bất động sản Hanhuda	900.000.000	(7.338.348)	(*)	900.000.000 (7.338.348) (*)
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 1	852.000.000	(160.704.299)	(*)	852.000.000 (160.704.299) (*)
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 3	750.000.000	(1.929.205)	(*)	750.000.000 (1.929.205) (*)
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 5	750.000.000	(245.631.065)	(*)	750.000.000 (245.631.065) (*)
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 6	750.000.000	(750.000.000)	(*)	750.000.000 (750.000.000) (*)
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8	1.050.000.000	(1.050.000.000)	(*)	1.050.000.000 (1.050.000.000) (*)
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục và Sức khỏe Cộng đồng Việt Nam	200.000.000	(33.333.333)	(*)	200.000.000 (33.333.333) (*)
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Hanhuda	5.000.000.000	(296.733.602)	(*)	5.000.000.000 (296.733.602) (*)
Tổng	18.286.000.000	(6.039.605.388)		18.286.000.000 (6.039.605.388)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

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

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này, các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty Tại ngày 31/12/2024 như sau:

	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu vốn	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐT M Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý DVĐT và TM	Tầng 2 TT M DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100,0%	Dịch vụ

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

5.9 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Dài hạn	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8	13.800.694.607	13.800.694.607	13.800.694.607	13.800.694.607
Công ty CP BĐS Hanhud	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000	1.206.590.000
Tổng	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607
<i>Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan</i> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607	15.007.284.607

5.10 Phải trả người bán

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	105.384.906.542	105.384.906.542	124.489.870.326	124.489.870.326
Công ty TNHH XD Và TM Uyên Khang	12.443.744.921	12.443.744.921	14.936.581.938	14.936.581.938
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và thương mại Thành Phú	1.661.047.000	1.661.047.000	-	-
Công ty TNHH ĐT PT Quốc Tế Bắc Việt	-	-	25.936.302.541	25.936.302.541
Công Ty Cổ phần Điện Chiếu Sáng Hải Phòng	1.697.141.000	1.697.141.000	2.197.141.000	2.197.141.000
Công ty TNHH Một thành viên BCA - Thăng Long	1.623.048.509	1.623.048.509	2.173.048.509	2.173.048.509
Công ty CP Thi công Cơ giới HANHUD	3.346.973.091	3.346.973.091	4.696.973.091	4.696.973.091
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bạch Đằng 8	30.000.000	30.000.000	3.865.516.329	3.865.516.329
Công ty CP Tư Vấn Thiết kế Xây dựng Bình Long	14.000.000.000	14.000.000.000	-	-
Đối tượng khác	70.582.952.021	70.582.952.021	70.684.306.918	70.684.306.918
Tổng	105.384.906.542	105.384.906.542	124.489.870.326	124.489.870.326
<i>Trong đó:</i> <i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i> (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)	14.314.337.557	14.314.337.557	15.384.337.557	15.384.337.557

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.11 Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	548.891.623.880	726.639.018.003
Công ty Cổ phần Giáo dục Thiên đường trẻ thơ	-	68.704.545.455
Công ty Cổ phần SIMCO Sông Đà	903.117.600	677.338.200
Công ty TNHH CN ELECTRIC	-	48.776.835.250
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đông Nam Á	75.104.707.018	75.104.707.018
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà HANHUD	-	51.000.000.000
Nguyễn Thị Lương	4.864.000.000	-
Phan Chí Hùng	8.036.400.000	795.000.000
Đối tượng khác	459.983.399.262	481.580.592.080
Tổng	548.891.623.880	726.639.018.003
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả trước là các bên liên quan</i>	<i>45.000.000.000</i>	<i>96.000.000.000</i>
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>		

5.12 Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	231.436.632.246	274.708.110.872
Văn phòng Công ty	22.669.955.411	22.539.955.411
Dự án Cầu Bươu	23.949.620.315	36.949.620.315
Dự án Đại Kim Định Công 24 ha	61.005.684.252	87.387.939.915
Dự án Cổ Nhuế	60.514.459.091	60.514.459.091
Dự án Anh Dũng VI Hải Phòng	528.915.175	528.915.175
Dự án TTTM Thanh Trì	632.679.386	632.679.386
Dự án Liên cơ quan huyện Thanh Trì	22.204.982.128	26.224.205.091
Dự án Mỹ Đình	504.993.222	504.993.222
Dự án báo An ninh thủ đô	7.620.195.597	7.620.195.597
Dự án Công an Thanh Trì	31.791.662.125	31.791.662.125
Dự án KĐT Bắc Đại Kim mở rộng	13.485.544	13.485.544
Tổng	231.436.632.246	274.708.110.872

5.13 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	5.352.828.137	5.396.157.741
Doanh thu nhận trước cho thuê cửa hàng, ki ốt	5.352.828.137	5.396.157.741
Tổng	5.352.828.137	5.396.157.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.14 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	365.840.287.021	274.337.440.246
Kinh phí công đoàn	632.971.310	697.884.062
Bảo hiểm xã hội;	-	17.839.529
Bảo hiểm y tế	-	7.413.498
Bảo hiểm thất nghiệp	-	9.686.425
Phải trả về cổ phần hoá	1.320.000	1.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	354.716.241	354.716.241
<i>Tổng Công ty Đầu tư và PT Nhà Hà Nội</i>	<i>2.489.740.121</i>	<i>1.997.460.604</i>
<i>Ban thực hiện chương trình nhà ở CBCS C02</i>	<i>5.527.144.000</i>	<i>4.527.144.000</i>
- Bộ Công an		
<i>Ban Hỗ trợ Dự án Báo Đại Đoàn Kết</i>	<i>6.737.356.931</i>	<i>4.543.675.256</i>
<i>Công ty TNHH Xây dựng CT Hoàng Hà</i>	<i>75.134.499.078</i>	<i>75.134.499.078</i>
<i>Công ty CP Phát triển kinh doanh Bất động sản</i>		
<i>SLAND Việt Nam và Công ty CP Đầu tư Reatimes</i>	<i>127.896.313.437</i>	<i>122.396.313.437</i>
<i>Holding (Hợp tác kinh doanh DA NC1) (i)</i>		
<i>'Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển</i>		
<i>Nhà Hanhud</i>	<i>51.000.000.000</i>	-
<i>Công ty TNHH Thương mại Minh Tâm (Hợp tác kinh</i>		
<i>doanh DA 11ha) (ii)</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>81.066.225.903</i>	<i>49.649.488.116</i>
Tổng	365.840.287.021	274.337.440.246
Trong đó:		
Phải trả khác là các bên liên quan	3.766.342.907	2.009.863.518
<i>(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)</i>		

(i) Phải trả khoản góp vốn của Công ty CP Phát triển kinh doanh Bất động sản Sland Việt Nam và Công ty CP Đầu tư Reatimes Holding theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 08/HĐHT/HANHUD-SLAND ngày 28/05/2021 về việc Hợp tác triển khai đầu tư, xây dựng và kinh doanh để được quyền mua/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Khu đất có ký hiệu NC1 thuộc Khu đô thị mới Cầu Bươu do Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội làm Chủ đầu tư.

(ii) Phải trả khoản thanh toán của Công ty TNHH Thương mại Minh Tâm theo PLHĐ số 01 ngày 06/05/2021 và theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư ngày 15/08/2020 về chi phí chuẩn bị đầu tư để lập, trình duyệt chấp thuận Liên danh nhà đầu tư và các thủ tục liên quan đến giấy phép xây dựng Dự án đầu tư xây dựng 03 tòa nhà chung cư có ký hiệu 23, 24 và 26B thuộc quỹ đất 20% khu 21NO của Dự án Khu đô thị mới Bắc Đại Kim mở rộng tại phường Đại Kim.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
Thôn Cường Ngô, xã Tử Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà Nước

		01/01/2024		Số phải nộp		Số đã thực nộp		31/12/2024	
		Số phải thu	Số phải nộp	trong năm	trong năm	Số phải thu	Số phải nộp		

Đơn vị tính: VND

Thuế giá trị gia tăng	-	4.729.347	4.213.881.842	4.218.611.189	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	908.137.586	614.199.599	908.137.586	-	-	614.199.599	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	285.901.464	567.736.444	463.847.223	2.010.905	2.010.905	391.801.590	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	4.360.029.023	355.574.627	-	-	4.004.454.396	-	-
Các loại thuế khác	-	-	9.000.000	9.000.000	-	-	-	-	-
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	25.795.660	25.795.660	-	-	-	-	-
Tổng	-	1.198.768.397	9.790.642.568	5.980.966.285	2.010.905	2.010.905	5.010.455.585	-	-

5.16 Vay và nợ thuế tài chính

		31/12/2024		Phát sinh trong năm		01/01/2024	
		Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		Giá trị	trả nợ				
Vay ngắn hạn	59.986.005.212	59.986.005.212	60.289.135.660	9.317.480.736	9.014.350.288	9.014.350.288	9.014.350.288
Vay cá nhân (i)	59.986.005.212	59.986.005.212	60.289.135.660	9.317.480.736	9.014.350.288	9.014.350.288	9.014.350.288
Vay dài hạn	66.428.282.666	66.428.282.666	-	-	66.428.282.666	66.428.282.666	66.428.282.666
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (ii)	66.428.282.666	66.428.282.666	-	-	66.428.282.666	66.428.282.666	66.428.282.666
Tổng	126.414.287.878	126.414.287.878	60.289.135.660	9.317.480.736	75.442.632.954	75.442.632.954	75.442.632.954

Trong đó:

Vay cá nhân là các bên liên quan
(Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 7.1)

30.638.178.000	30.638.178.000	-	-	297.000.000	297.000.000
----------------	----------------	---	---	-------------	-------------

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Thôn Cương Ngô, xã Từ Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.16 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(i): là các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Văn phòng Công ty và một số đơn vị trực thuộc Công ty.

(ii): Bao gồm Nợ dài hạn đến hạn trả và Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Các hợp đồng vay như sau:

(ii.1): Theo biên bản làm việc ngày 22/6/2023 giữa Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, SeA Bank đồng ý Công ty Hanhuda thanh toán số tiền 96.326.260.951 VND để tất toán khoản vay trước ngày 30/06/2022. Đến 31/12/2024, nợ vay còn lại của Công ty là 66.428.282.666 VND.

(ii.2): Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 012.10.00562 ngày 21/12/2010, số tiền vay 185 tỷ đồng. Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Cầu Bươu. Lãi suất vay trong hạn: được thỏa thuận cụ thể trong từng giấy nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 13 tháng + biên độ. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 11.796.951.000.000 đồng.

(ii.3): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.11.00003 ngày 07/01/2011, Số tiền vay là 343 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư xây dựng dự án "Khu nhà ở để bán cho CBCNV liên cơ quan huyện Thanh Trì". Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân, được ghi trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh theo thông báo của Seabank phù hợp với quy định của NHNN và cơ chế lãi suất của Seabank trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo được thống nhất tạm định giá là 1.385.325.394.156 đồng theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai số 012.11.00003 ngày 07/01/2011 giữa Seabank Đông Đa và Công ty.

(ii.4): Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.10.00259 ngày 28/07/2010, Số tiền vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: chi trả hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường vành đai 2,5 đoạn từ Đầm Hồng ra quốc lộ 1A. Lãi suất trong hạn và thông báo của Seabank mỗi kỳ phù hợp với quy định của NHNN cơ chế lãi suất của Seabank. Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành trên đất dự án đầu tư xây dựng TTĐVTM Thanh Trì (bao gồm cả quản lý vận hành và khai thác tài sản hình thành trên đất) tại thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 012.09.00151 ngày 22/9/2009; tổng tài sản tạm xác định là 51.115.000.000 đồng.

Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á không tính lãi từ thời điểm 07/4/2014 theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02 ngày 08/4/2014.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
Thôn Cương Ngô, xã Tử Hiệp, huyện Thanh Trì, TP Hà Nội

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	50.207.500.000	2.902.040.909	14.636.344.985	(3.204.655.127)	64.541.230.767
Tăng trong năm	-	-	504.908.724	5.729.198.746	6.234.107.470
Lãi trong năm nay	-	-	-	5.347.307.631	5.347.307.631
Trích quỹ	-	-	504.908.724	-	504.908.724
Truy thu thuế	-	-	-	381.891.115	381.891.115
Giảm trong năm	-	-	-	(883.590.267)	(883.590.267)
Trích quỹ	-	-	-	(883.590.267)	(883.590.267)
Số dư tại 31/12/2023	50.207.500.000	2.902.040.909	15.141.253.709	1.640.953.352	69.891.747.970
Số dư tại 01/01/2024	50.207.500.000	2.902.040.909	15.141.253.709	1.640.953.352	69.891.747.970
Tăng trong năm	-	-	446.247.392	2.231.236.957	2.677.484.349
Lãi trong năm nay	-	-	446.247.392	2.231.236.957	2.231.236.957
Trích quỹ	-	-	-	-	446.247.392
Giảm trong năm	-	-	-	(2.645.009.984)	(2.645.009.984)
Trích quỹ (*)	-	-	-	(1.004.056.632)	(1.004.056.632)
Trích lợi nhuận (*)	-	-	-	(1.640.953.352)	(1.640.953.352)
Số dư tại 31/12/2024	50.207.500.000	2.902.040.909	15.587.501.101	1.227.180.325	69.924.222.335

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện trích lợi nhuận theo Quyết định số 12/1/QĐ-HĐQT ngày 06/05/2024 của HĐQT Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	15.062.250.000	15.062.250.000
Công ty CP KDPT Nhà và Đô thị Hà Nội số 3	5.268.930.000	5.268.930.000
Phạm Duy Hưng	6.310.220.000	6.310.220.000
Phạm Trung Hiếu	173.210.000	2.683.580.000
Nguyễn Trần Mai Trung	3.511.650.000	3.511.650.000
Nguyễn Trung Hậu	12.368.660.000	12.192.630.000
Công ty TNHH dịch vụ phát triển Hồng Long	2.510.370.000	-
Các cổ đông khác	5.002.210.000	5.178.240.000
Tổng	50.207.500.000	50.207.500.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	50.207.500.000	50.207.500.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	50.207.500.000	50.207.500.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(1.640.953.352)	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.020.750	5.020.750
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.020.750	5.020.750
Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	15.587.501.101	15.141.253.709

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	14.959.154.932	6.579.102.427
Doanh thu bất động sản và doanh thu khác	115.762.251.121	93.354.513.796
Tổng	130.721.406.053	99.933.616.223
Trong đó:		
<i>Doanh thu bán hàng cho các bên liên quan</i>	<i>29.499.454</i>	<i>26.287.813</i>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>		

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giảm trừ giá trị quyết toán	56.747.016	-
Tổng	56.747.016	-

6.3 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	15.053.419.634	5.770.062.846
Giá vốn bất động sản và giá vốn khác	115.214.667.161	86.666.638.827
Tổng	130.268.086.795	92.436.701.673

6.4 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.956.304.885	84.065.278
Tổng	5.956.304.885	84.065.278

6.5 Chi phí tài chính

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.427.406.340	1.254.785.830
Tổng	4.427.406.340	1.254.785.830

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.056.835.710	1.178.318.557
Chi phí nhân viên quản lý	305.160.000	305.160.000
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	1.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.037.650	28.192.935
Chi phí bằng tiền khác	729.638.060	843.965.622

6.7 Lợi nhuận khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Lãi chậm nộp theo tiến độ hợp đồng tại dự án Anh Dũng VI Hải Phòng	-	524.136.918
Lãi chậm nộp dự Mễ Trì	271.834.682	-
Lãi chậm nộp dự án Cầu Bươu	112.600.000	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng Dự án Nhà Chung cư cao tầng NC2 - Khu đô thị mới Cầu Bươu	-	98.112.822
Tiền phạt vi phạm hợp đồng Dự án Mễ Trì	-	15.721.000
Điều chỉnh số dư tiền vay theo Biên bản làm việc với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Đồng Đa	-	3.475.120.623
Xử lý công nợ	1.605.172.208	437.527.519
Thu nhập khác	114.099.067	226.800
Tổng	2.103.705.957	4.550.845.682
Chi phí khác		
Chi phí phạt chậm nộp, tiền lãi BHXH	39.303.197	259.639.592
Tiền phạt chậm nộp thuế, phạt vi phạm hành chính	25.795.660	717.678.751
Xử lý công nợ	-	17.917.000
Thuế GTGT đầu vào không đủ điều kiện khấu trừ	49.096.800	13.294.888
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	12.708.821	1.278.171.923
Chi phí khác		300.474.309
Tổng	126.904.478	2.587.176.463
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	1.976.801.479	1.963.669.219

01
ÔNG
NH
M T
VIET
À N

**CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI**
Thôn Cương Ngô, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì,
TP Hà Nội

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận/ (Lỗ) trước thuế	2.845.436.556	6.939.287.847
Điều chỉnh tăng	225.561.439	1.020.613.231
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3.070.997.995	7.959.901.078
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	614.199.599	1.591.980.216
Tổng	614.199.599	1.591.980.216

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên vật liệu	17.393.456.737	5.239.939.919
Chi phí nhân công	12.392.507.919	11.712.280.124
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.373.018.726	3.315.151.607
Chi phí dự phòng	1.506.224.187	1.619.356.617
Chi phí dịch vụ mua ngoài	124.331.935.634	94.913.306.107
Chi phí khác bằng tiền	13.063.269.485	13.074.039.671
Tổng	172.060.412.688	129.874.074.045

1912
TY
H
ÁN
AM
- VIP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối liên hệ với Công ty
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Hanhud	Công ty con
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý dịch vụ Đô thị và Thương mại	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HANHUD	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 1	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 3	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 5	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 6	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Đô thị Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục và Sức khỏe Cộng đồng Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Hanhud	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình đô thị Hà Nội	Công ty liên kết
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
Phạm Trung Hiếu	Cổ đông
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và phát triển nhà HANHUD	Bên liên quan
Nguyễn Trần Mai Trung	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
Thành viên chủ chốt của công ty: Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Người quản lý khác và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt Công ty	Ảnh hưởng đáng kể



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

a. Thu nhập của các nhân sự chủ chốt

Thù lao, thu nhập của Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bà Nguyễn Trung Hậu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	36.000.000	36.000.000
Ông Trần Thanh Sơn	Ủy viên Hội đồng Quản trị	448.550.000	474.900.000
Bà Trần Thị Thu Liên	Thành viên (Miễn nhiệm 26/04/2024)	30.000.000	30.000.000
Ông Đinh Văn Vượng	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Hằng	Thành viên (Miễn nhiệm 26/04/2024)	30.000.000	30.000.000
Tổng		574.550.000	600.900.000

Thu nhập của Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bà Nguyễn Trung Hậu	Giám đốc	491.161.374	452.003.189
Ông Chử Văn Đào	Phó Giám đốc	348.381.975	343.166.794
Ông Đinh Văn Vượng	Phó Giám đốc	369.242.284	325.166.794
Ông Nguyễn Đức Hằng	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm 01/05/2024)	208.279.540	325.166.794
Bà Nguyễn Trần Mai Trung	Phó Giám đốc (Bỏ nhiệm 28/06/2024)	150.000.000	-
Tổng		1.567.065.173	1.445.503.571

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

a. Số dư với các bên liên quan

Các khoản phải thu	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng		747.696.835	746.463.974
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Đô thị Hà Nội	Công ty liên kết	7.464.323	6.231.462
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Hanhud	Công ty con	804.658	804.658
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý dịch vụ Đô thị và Thương mại	Công ty con	260.844.854	260.844.854
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản HANHUD	Công ty liên kết	478.583.000	478.583.000
Trả trước cho người bán		11.761.321.000	13.505.996.000
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Hanhud	Công ty con	4.854.306.000	6.598.981.000
Công ty cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 5	Công ty liên kết	6.907.015.000	6.907.015.000
Phải thu khác		151.571.663.174	144.294.381.195
Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản HANHUD	Công ty liên kết	128.765.143.354	121.264.837.679
Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8	Công ty liên kết	3.258.725.810	3.258.725.810
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Hanhud	Công ty con	5.444.444	5.444.444
Dự án KĐT Cầu Bươu	Dự án thuộc Công ty	19.542.349.566	19.765.373.262
Phải thu về gốc cho vay		15.007.284.607	15.007.284.607
Công ty Cổ phần KD Phát triển Nhà và ĐT Hà Nội số 8	Công ty liên kết	13.800.694.607	13.800.694.607
Công ty CP BĐS Hanhud	Công ty liên kết	1.206.590.000	1.206.590.000

HN:
CÔN
TN
M
VIE
Á N

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

a. Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Các khoản phải trả	Mối quan hệ	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả người bán		14.314.337.557	15.384.337.557
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Hanhud	Công ty con	5.230.709.055	6.300.709.055
Công ty cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 1	Công ty liên kết	6.600.758.318	6.600.758.318
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công trình Đô thị Hà Nội	Công ty liên kết	51.596.517	51.596.517
Công ty cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 5	Công ty liên kết	2.306.480.000	2.306.480.000
Công ty cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 6	Công ty liên kết	124.793.667	124.793.667
Người mua trả tiền trước		45.000.000.000	96.000.000.000
Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản HANHUD	Công ty liên kết	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng và phát triển nhà HANHUD	Bên liên quan	-	51.000.000.000
Các khoản phải trả		31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả khác		3.766.342.907	2.009.863.518
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể	2.489.740.121	1.997.460.604
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Hanhud	Công ty con	9.090.909	9.090.909
Công ty cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 3	Công ty liên kết	172.204.439	-
Phạm Trung Hiếu	Cổ đông	397.982.265	1.896.450
Nguyễn Trần Mai Trung	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể	214.074.704	371.925
Nguyễn Trung Hậu	Giám đốc	466.778.237	1.043.630
Trần Thanh Sơn	Ủy viên Hội đồng Quản trị	16.472.232	-
Vay và nợ thuê tài chính		30.638.178.000	297.000.000,00
Phạm Trung Hiếu	Cổ đông	26.629.600.000	36.000.000
Nguyễn Trần Mai Trung	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể	4.008.578.000	261.000.000

10/
3 T
1 H
OÁI
NA
1-1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu với các bên liên quan			29.499.454	26.287.813
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình đô thị Hà Nội	Công ty liên kết	Tiền điện	11.855.887	12.285.267
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý Dịch vụ Đô thị và Thương mại	Công ty con	Tiền điện	5.587.343	6.079.454
Công ty CP Thị công Cơ giới Hanhud	Công ty con	Tiền điện	12.056.224	7.923.092

7.2 Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thị Diệp Anh



Huỳnh Thị Hồng Nhung



Nguyễn Trung Hậu

