

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

Thanh Hóa - Tháng 07 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	7
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	8 - 31

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị số 4, được chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23/7/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2603000195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/8/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 18/5/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 2603000195 sang mã số doanh nghiệp 2800576533, thay đổi Đăng ký kinh doanh các lần và lần thứ 12 (mười hai) ngày 07/11/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần 12 (mười hai) ngày 07/11/2023 là: 150.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng*).

Trụ sở chính của Công ty: Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại thị trường chứng khoán UpCOM. Mã cổ phiếu: HU4.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 15/5/2024)
Ông Lê Đỗ Thắng	Ủy viên
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên
Ông Phan Công Bình	Ủy viên (Bỏ nhiệm ngày 15/5/2024)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Yên	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Giám đốc
Ông Lê Đỗ Thắng	Phó Giám đốc
Ông Phan Công Bình	Phó Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 02/4/2024)
Ông Nguyễn Phi Hùng	Phó Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 13/7/2024)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban điều hành, 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 giữa niên độ kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban điều hành 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 giữa niên độ 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 các Báo cáo tài chính giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ban điều hành 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 điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính:

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024 của Công ty

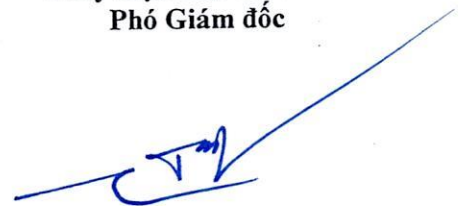
**Thay mặt Hội đồng Quản trị
Chủ tịch HĐQT**



Hoàng Đình Thắng

Thanh Hóa, ngày 29 tháng 7 năm 2024

**Thay mặt Ban Giám đốc
Phó Giám đốc**



Nguyễn Việt Hùng

Số: 274/2024/BCSX-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4

Chúng tôi thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 được lập ngày 29/7/2024, từ trang 04 đến trang 31, bao gồm Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2024, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		766.516.823.860	721.925.791.754
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	70.249.283.040	13.476.383.625
1. Tiền	111		70.249.283.040	13.476.383.625
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		790.314.245	560.600.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	790.314.245	560.600.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		62.371.732.947	59.007.571.566
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	26.587.684.686	28.927.277.971
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	5.275.293.771	3.730.389.971
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	34.039.870.509	29.626.542.643
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(3.531.116.019)	(3.276.639.019)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	631.429.683.826	644.283.027.739
1. Hàng tồn kho	141		631.429.683.826	644.283.027.739
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.675.809.802	4.598.208.824
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.12	1.675.809.802	4.598.208.824
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+260)	200		7.129.799.604	3.636.245.824
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.449.819.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		3.449.819.000	-
II. Tài sản cố định	220		3.098.767.744	3.206.426.382
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	3.098.767.744	3.206.426.382
- Nguyên giá	222		13.609.757.713	13.609.757.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.510.989.969)	(10.403.331.331)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		581.212.860	429.819.442
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	581.212.860	429.819.442
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		773.646.623.464	725.562.037.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		580.724.854.245	534.164.459.316
I. Nợ ngắn hạn	310		431.593.886.486	362.431.707.870
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	38.886.545.294	42.880.564.296
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	95.558.836.033	50.510.221.720
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	208.874.251	795.771.012
4. Phải trả người lao động	314		511.413.984	1.130.579.130
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.13	8.638.607.938	8.940.845.610
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.14	5.111.537.142	24.887.712.173
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	24.097.291.588	38.904.482.534
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	254.283.343.147	190.084.094.286
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.297.437.109	4.297.437.109
II. Nợ dài hạn	330		149.130.967.759	171.732.751.446
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	149.130.967.759	171.732.751.446
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		192.921.769.219	191.397.578.262
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	192.921.769.219	191.397.578.262
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.949.410.000	31.949.410.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.428.942.621	11.428.942.621
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(456.583.402)	(1.980.774.359)
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		(1.980.774.359)	(2.120.546.308)
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		1.524.190.957	139.771.949
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		773.646.623.464	725.562.037.578

Thanh Hóa, ngày 29 tháng 7 năm 2024

Người lập

Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT

Võ Thị Thúy An

Phó Giám đốc

Nguyễn Việt Hùng

Chủ tịch HĐQT



Hoàng Đình Thắng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết	Cho kỳ kế toán kết
			thức ngày 30/6/2024	thức ngày 30/6/2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	71.226.777.274	5.873.691.223
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		71.226.777.274	5.873.691.223
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	42.199.565.318	4.757.061.946
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		29.027.211.956	1.116.629.277
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.895.665	75.295.138
7. Chi phí tài chính	22	6.4	11.580.428.606	10.002.203.833
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.580.428.606	10.002.203.833
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	7.710.558.741	(13.690.799.552)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	7.873.190.097	4.701.619.165
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		1.868.930.177	178.900.969
11. Thu nhập khác	31	6.6	62.325.855	127.272.727
12. Chi phí khác	32	6.6	87.500.000	247.144.909
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(25.174.145)	(119.872.182)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		1.843.756.032	59.028.787
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	319.565.075	11.805.757
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.524.190.957	47.223.030
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	101,61	3,15

Người lập



Hà Thị Hạnh

PT Phòng TCKT



Võ Thị Thúy An

Phó Giám đốc



Nguyễn Việt Hùng

Chủ tịch HĐQT

Hoàng Đình Thắng

Thanh Hóa, ngày 29 tháng 7 năm 2024



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán kết
			kết thúc ngày 30/6/2024 VND	thức ngày 30/6/2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.843.756.032	59.028.787
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		107.658.638	107.658.638
- Các khoản dự phòng	03		254.477.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.895.665)	(75.295.138)
- Chi phí lãi vay	06		11.580.428.606	10.002.203.833
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.780.424.611	10.093.596.120
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.146.058.359)	2.019.658.469
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		12.853.343.913	(14.446.301.636)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		4.677.898.465	(32.374.415.322)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(151.393.418)	238.229.797
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.580.428.606)	(10.002.203.833)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(34.533.785)	(1.415.000.000)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(3.828.939.309)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		15.399.252.821	(49.715.375.714)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(229.714.245)	(150.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.895.665	75.295.138
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(223.818.580)	(74.704.862)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		81.236.081.324	72.029.637.936
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(39.638.616.150)	(23.372.309.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		41.597.465.174	48.657.328.586
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		56.772.899.415	(1.132.751.990)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		13.476.383.625	3.873.538.314
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		70.249.283.040	2.740.786.324

Thanh Hóa, ngày 29 tháng 7 năm 2024

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT









Hà Thị Hạnh

Võ Thị Thúy An

Nguyễn Việt Hùng

Hoàng Đình Thắng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 tiền thân là Công ty Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị số 4, được chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23/7/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2603000195 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25/8/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 18/5/2010 về việc chuyển mã số doanh nghiệp 2603000195 sang mã số doanh nghiệp 2800576533, thay đổi Đăng ký kinh doanh các lần và lần thứ 12 (mười hai) ngày 07/11/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần 12 (mười hai) ngày 07/11/2023 là: 150.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tỷ đồng).

Trụ sở chính của Công ty: Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch tại thị trường chứng khoán UpCOM. Mã cổ phiếu: HU4.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2024 là 80 người (tại ngày 01/01/2024 là 75 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình dân dụng khác. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, buro chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và khu công nghiệp; thi công kê kê, xây dựng cầu cảng, thi công xây lắp hệ thống cấp thoát nước và môi trường, nạo vét sông ngòi, kênh mương; thi công các công trình vườn hoa thảm cỏ; thi công lắp đặt thiết bị công trình; thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, lắp đặt điều hòa, thang máy, hệ thống camera quan sát, hệ thống báo động, chống đột nhập, hệ thống mạng máy vi tính, điện thoại, chống sét, chống mối;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Sản xuất kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng; sản xuất bê tông tươi thương phẩm; xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản và sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Quản lý, khai thác, duy tu, bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng công cộng trong khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch; Cung cấp, quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng: giữ gìn vệ sinh, trật tự, trông giữ xe đạp, xe máy, vận hành bảo trì thang máy; Sửa chữa, duy tu, cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ Kiốt. Dịch vụ vệ sinh môi trường: quản lý chăm sóc vườn hoa thảm cỏ, công viên cây xanh, cây xanh đường phố; sản xuất và cung ứng cây giống, cây cảnh. Quản lý khai thác dịch vụ thể thao: tennis, cầu lông, bóng bàn, bida, bể bơi. Khai thác các dịch vụ đô thị: sân bãi đỗ xe, trông giữ xe ô tô, xe máy.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Đầu tư và xây dựng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2024, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

- Xí nghiệp Xây lắp số 1: tỉnh Thanh Hóa.
- Xí nghiệp Xây lắp số 2: tỉnh Thanh Hóa.
- Chi nhánh Dịch vụ đô thị Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4: tỉnh Thanh Hóa.

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về 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.

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

Ban điều hành 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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban điều hành 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

- Hàng tồn kho với loại hình xây lắp và kinh doanh bất động sản: Phương pháp đích danh;
- Hàng tồn kho với loại hình sản xuất vật liệu xây dựng: Phương pháp nhập trước xuất trước;

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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 phân 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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 08
Phương tiện vận tải	03 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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 kỳ.

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 các chi phí sau:

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

Công cụ, dụng cụ và chi phí chờ phân bổ

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 3 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- 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 kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

- Chi phí môi giới bán hàng và đầu tư bất động sản: trích trước theo tỷ lệ chi phí trên doanh thu dự kiến tại phương án kinh doanh dự án đã được phê duyệt.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2024, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 9.903.341.719 VND (cho kỳ kế toán giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2023 là 11.535.607.371 VND).

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông 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.

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

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 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:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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 đồng thời tất cả 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 tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành 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 kỳ 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 kỳ 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 áp dụng hai mức thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành: Áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% đối với các sản phẩm bất động sản nhà ở xã hội và thuế suất thuế TNDN 20% trên thu nhập chịu thuế đối với các hoạt động khác.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Báo cáo bộ phận

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	3.832.391.843	3.308.574.581
Tiền gửi ngân hàng	66.416.891.197	10.167.809.044
Tổng	70.249.283.040	13.476.383.625

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	790.314.245	790.314.245	560.600.000	560.600.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa	790.314.245	790.314.245	560.600.000	560.600.000
Tổng	790.314.245	790.314.245	560.600.000	560.600.000

Đơn vị tính: VND

5.3 Phải thu khách hàng

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	26.587.684.686	28.927.277.971
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.340.089.667	4.440.930.811
Phải thu các khách hàng khác	22.247.595.019	24.486.347.160
Tổng	26.587.684.686	28.927.277.971
Trong đó: phải thu là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	4.340.089.667	4.440.930.811

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.4 Trả trước cho người bán

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	5.275.293.771	3.730.389.971
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và TM VIET-ANNE	469.951.857	469.951.857
Công ty Nước Xanh	686.417.000	-
Phòng TCKH - UBND Thị xã Bim Sơn	1.174.127.000	1.174.127.000
Trung tâm Quỹ đất TP Thanh Hóa	1.013.970.000	-
Trả trước cho người bán khác	1.930.827.914	2.086.311.114
Tổng	5.275.293.771	3.730.389.971

5.5 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	34.039.870.509	-	29.626.542.643	-
Tạm ứng	24.553.808.310	-	24.077.114.821	-
Phải thu khác	9.486.062.199	-	5.549.427.822	-
+ Hội đồng GPMB TP Bim Sơn	1.380.391.000	-	1.380.391.000	-
+ Phải thu người lao động	7.144.746.328	-	3.993.400.320	-
+ Các khoản phải thu khác	960.924.871	-	175.636.502	-
Dài hạn	3.449.819.000	-	-	-
Ký quỹ thực hiện dự án KCN Bim Sơn (BQL KTT Nghi Sơn và các KCN tỉnh Thanh Hóa)	3.449.819.000	-	-	-
Tổng	37.489.689.509	-	29.626.542.643	-

5.6 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	3.531.116.019	-	3.276.639.019	-
Tổng	3.531.116.019	-	3.276.639.019	-
<i>Trong đó:</i>	<i>Quá hạn 6 tháng - 1 năm</i>	<i>Quá hạn 1-2 năm</i>	<i>Quá hạn 2-3 năm</i>	<i>Quá hạn trên 3 năm</i>
Công ty cổ phần Kết cấu Không gian	-	-	-	818.003.857
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và TM VIET-ANNE	-	-	-	469.951.857
Đường GT phân trại K5-K6	-	-	-	538.029.916
Đội xây lắp số 9 (Hoàng Anh Vang)	-	-	-	645.079.147
Các đối tượng khác	-	-	-	1.060.051.242
Tổng	-	-	-	3.531.116.019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	214.294.025	-	249.761.001	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	539.376.597.779	-	548.195.791.689	-
<i>Dự án Khu sinh thái Sông Đơ</i>	<i>317.801.415.538</i>	<i>-</i>	<i>335.868.476.480</i>	<i>-</i>
<i>Dự án KCN Bim Sơn</i>	<i>115.057.093.714</i>	<i>-</i>	<i>99.371.592.212</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Lô 2,3 Quảng Hưng</i>	<i>98.211.157.241</i>	<i>-</i>	<i>93.814.697.328</i>	<i>-</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>8.306.931.286</i>	<i>-</i>	<i>19.141.025.669</i>	<i>-</i>
Thành phẩm BĐS	91.838.792.022	-	95.837.475.049	-
Tổng	631.429.683.826	-	644.283.027.739	-

(*) Tại ngày 30/6/2024, các dự án là hàng tồn kho của Dự án Khu đô thị sinh thái dọc 2 bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa; Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa, TP Thanh Hóa và Dự án Phát triển nhà lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 5.16).

5.8 Chi phí trả trước

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dài hạn	581.212.860	429.819.442
Chi phí công cụ dụng cụ	581.212.860	429.819.442
Tổng	581.212.860	429.819.442

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4
Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.9 Tăng, giảm 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	5.759.134.394	2.348.836.419	5.435.786.900	66.000.000	13.609.757.713
Tăng trong kỳ	1.942.595.760	-	-	-	1.942.595.760
Phân loại lại	1.942.595.760	-	-	-	1.942.595.760
Giảm trong kỳ	-	1.942.595.760	-	-	1.942.595.760
Phân loại lại	-	1.942.595.760	-	-	1.942.595.760
Số dư tại 30/6/2024	7.701.730.154	406.240.659	5.435.786.900	66.000.000	13.609.757.713
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2024	4.450.425.147	451.119.284	5.435.786.900	66.000.000	10.403.331.331
Tăng trong kỳ	152.537.263	-	-	-	152.537.263
Khấu hao trong kỳ	107.658.638	-	-	-	107.658.638
Phân loại lại	44.878.625	-	-	-	44.878.625
Giảm trong kỳ	-	44.878.625	-	-	44.878.625
Phân loại lại	-	44.878.625	-	-	44.878.625
Số dư tại 30/6/2024	4.602.962.410	406.240.659	5.435.786.900	66.000.000	10.510.989.969
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2024	1.308.709.247	1.897.717.135	-	-	3.206.426.382
Tại 30/6/2024	3.098.767.744	-	-	-	3.098.767.744

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2024 là 1.502.898.010 VND (tại ngày 01/01/2024 là 1.557.748.802 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2024 là 7.412.054.301 VND (tại ngày 01/01/2024 là 7.412.054.301 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.10 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	38.886.545.294	38.886.545.294	42.880.564.296	42.880.564.296
Công ty CP Dịch vụ và địa ốc đất xanh Miền Bắc	3.239.094.000	3.239.094.000	-	-
Công ty Cổ phần Môi trường và Công trình Đô thị Thanh Hóa	693.057.077	693.057.077	693.057.077	693.057.077
Công ty xây dựng và Kinh doanh Ngọc Anh	2.080.564.153	2.080.564.153	3.080.564.153	3.080.564.153
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101 (Sông Đơ)	1.434.582.200	1.434.582.200	2.040.421.900	2.040.421.900
Công ty Cổ phần tư vấn Xây dựng Hạ tầng và Phát triển điện lực Hà Nội	1.171.029.000	1.171.029.000	2.171.029.000	2.171.029.000
Phải trả các đối tượng khác	30.268.218.864	30.268.218.864	34.895.492.166	34.895.492.166
Tổng	38.886.545.294	38.886.545.294	42.880.564.296	42.880.564.296
Trong đó giao dịch với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	2.576.963.563	2.576.963.563	2.465.258.700	2.465.258.700

5.11 Người mua trả tiền trước

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	95.558.836.033	50.510.221.720
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	2.196.422.517	2.297.263.661
Công ty COFO PTE LTD	35.000.000.000	35.000.000.000
Đặng Thị Việt Anh	18.943.470.000	-
Các khách hàng khác	39.418.943.516	13.212.958.059
Tổng	95.558.836.033	50.510.221.720
Trong đó: phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	2.196.422.517	2.297.263.661



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.12 Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2024
Phải nộp	795.771.012	2.738.166.077	3.325.062.838	208.874.251
Thuế thu nhập cá nhân	795.771.012	448.022.034	1.034.918.795	208.874.251
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	171.989.950	171.989.950	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.118.154.093	2.118.154.093	-
Phải thu	4.598.208.824	2.957.063.966	34.664.944	1.675.809.802
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	4.229.516.177	2.637.498.891	131.159	1.592.148.445
Thuế thu nhập doanh nghiệp	368.692.647	319.565.075	34.533.785	83.661.357

5.13 Chi phí phải trả

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	8.638.607.938	8.940.845.610
- Trích trước chi phí tạm tính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán	8.620.948.988	8.923.186.660
+ Dự án Khu dân cư Trung Sơn, Sầm Sơn	229.564.068	229.564.068
+ Dự án Nguyễn Đức Cảnh	40.295.636	40.295.636
+ Dự án Khu đô thị mới Sông Đơ	449.899.363	558.842.354
+ Dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Thanh Hóa	7.901.189.921	8.094.484.602
- Các khoản trích trước khác	17.658.950	17.658.950
Tổng	8.638.607.938	8.940.845.610

5.14 Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	5.111.537.142	24.887.712.173
Doanh thu chưa thực hiện dự án Sông Đơ	-	19.022.609.317
Doanh thu chưa thực hiện dự án Nhà ở cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa	5.111.537.142	5.865.102.856
	5.111.537.142	24.887.712.173

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.15 Phải trả khác

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	24.097.291.588	38.904.482.534
Kinh phí công đoàn	59.089.164	4.491.652
Bảo hiểm xã hội	158.898.558	-
Bảo hiểm y tế	28.040.922	-
Bảo hiểm thất nghiệp	12.462.632	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.838.800.312	38.899.990.882
<i>Phải trả cổ tức</i>	<i>14.757.366.850</i>	<i>14.757.366.850</i>
<i>Phải trả Công ty CP Phân lân Văn Điển theo Bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/09/2022</i>	<i>-</i>	<i>10.781.854.842</i>
<i>Tạm ứng</i>	<i>6.736.022.516</i>	<i>6.836.649.874</i>
<i>Tiền lãi vay trích trước</i>	<i>-</i>	<i>4.509.792.024</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>2.345.410.946</i>	<i>2.014.327.292</i>
Tổng	24.097.291.588	38.904.482.534
Trong đó: phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	14.757.366.850	15.976.986.850

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên,
thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Vay	30/6/2024			01/01/2024			Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	khả năng trả nợ	Số có	Tăng	Giảm	Giá trị	
a) Vay ngắn hạn							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (1)	18.745.122.400	18.745.122.400	18.745.122.400	6.926.464.400	2.158.694.000	13.977.352.000	13.977.352.000
Vay cá nhân (5)	184.781.882.000	184.781.882.000	184.781.882.000	61.702.134.000	18.137.417.000	141.217.165.000	141.217.165.000
Vay dài hạn đến hạn trả	50.756.338.747	50.756.338.747	50.756.338.747	23.289.779.611	7.423.018.150	34.889.577.286	34.889.577.286
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hà Nội (2)	31.390.588.751	31.390.588.751	31.390.588.751	18.944.732.451	7.272.928.150	19.718.784.450	19.718.784.450
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa (3)	19.365.749.996	19.365.749.996	19.365.749.996	4.345.047.160	150.090.000	15.170.792.836	15.170.792.836
b) Vay dài hạn	149.130.967.759	149.130.967.759	149.130.967.759	8.262.435.764	30.864.219.451	171.732.751.446	171.732.751.446
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thanh Hoá (4)	149.130.967.759	149.130.967.759	149.130.967.759	8.262.435.764	11.919.487.000	152.788.018.995	152.788.018.995
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hà Nội (2)	-	-	-	-	18.944.732.451	18.944.732.451	18.944.732.451
Tổng	403.414.310.906	403.414.310.906	403.414.310.906	100.180.813.775	58.583.348.601	361.816.845.732	361.816.845.732
Trong đó, vay với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	28.291.883.000	28.291.883.000	28.291.883.000			50.674.565.000	50.674.565.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên,
thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.16 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (1) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa theo các hợp đồng: Hợp đồng hạn mức số 01/2023/289345/HĐTD ký ngày 15/11/2023 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Hạn mức tín dụng 20.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Hình thức đảm bảo: Tài sản và tín chấp.
- (2) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000464 ký ngày 29/5/2020 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Mục đích vay: bổ sung vốn thi công xây dựng dự án Nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa tại Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Số tiền cho vay: 75.000.000.000 VND. Lãi suất vay: 10,5% áp dụng với dư nợ gốc trong hạn. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh phù hợp với chính sách lãi suất của Agribank trong từng thời kỳ, được quy định cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt quy định tại từng văn bản nhận nợ. Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Tài sản đảm bảo: là toàn bộ dự án Nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa tại Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, bao gồm toàn bộ tài sản (tài sản đã hiện hữu và tài sản hình thành trong tương lai) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của dự án.
- (3) Hợp đồng tín dụng số 03/2021/289345/HĐTD ký ngày 27/10/2021 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2023/289345/SBSSHĐTD ngày 13/01/2023. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng thành phố Thanh Hóa. Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 VND. Thời hạn vay: tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: 10%/năm, áp dụng kể từ ngày ký hợp đồng đến 31/12/2021, sau đó điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01/01 và 01/7 theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, Quyền và lợi ích phát sinh từ dự án phát triển nhà ở lô 2 và lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa (Bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn khác).
- (4) Là khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số 900/2020/HĐTD/THA/01 ký ngày 23/10/2020 tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay. Cho vay thanh toán và/hoặc phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa bao gồm: - Thanh toán chi phí tiền sử dụng đất theo thông báo nộp thuế cho Cơ quan nhà nước. - Thanh toán chi phí thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí thiết bị. - Thanh toán các chi phí tư vấn và chi phí hợp lý khác tối đa không vượt quá 3% Dự án tổng mức đầu tư Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Số tiền vay: 200.000.000.000 VND. Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt quy định tại từng văn bản nhận nợ. Thời gian vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hình thức đảm bảo: Tài sản đảm bảo được quy định tại hợp đồng thế chấp số 900/2020/HĐBD/THAO 1 và hợp đồng thế chấp số 900/2020/HĐBDITHA/02 ký ngày 23/10/2020 bao gồm toàn bộ lợi thế thương mại, quyền khai thác và các lợi ích phát sinh của Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa các nguồn thu, thu nhập, lợi ích, giá trị tăng thêm từ quyền khai thác, quản lý, sử dụng..... Dự án và Thửa đất; toàn bộ nguồn thu cùng các quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án và Thửa đất; tất cả các tài sản vô hình; hữu hình gắn liền với Dự án và Thửa đất bao gồm tài sản hiện tại và hình thành trong tương lai.
- (5) Là các hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty và các cá nhân khác trong theo ghi quyết HĐQT số 26/NQ-HĐQT ngày 02/6/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HĐQT ngày 25/11/2022; Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 14/6/2023; Nghị quyết số 38/NQ-HĐQT ngày 29/11/2023. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án Khu B - Khu công nghiệp Bim Sơn, dự án Phát triển nhà ở lô 2 lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sỹ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Hạn mức vay vốn: tối đa 220 tỷ đồng. Lãi suất vay: 10,55%/năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời gian vay: 06 tháng và 12 tháng và được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo: Tín chấp. Thời gian hủy đồng: hết 31/12/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2024

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2023	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	18.224.453.692	211.602.806.313
Lãi trong năm trước	-	-	-	139.771.949	139.771.949
Trích lập các quỹ	-	-	-	(5.345.000.000)	(5.345.000.000)
Chia trả cổ tức năm 2022	-	-	-	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Số dư tại 31/12/2023	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	(1.980.774.359)	191.397.578.262
Số dư tại 01/01/2024	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	(1.980.774.359)	191.397.578.262
Lãi trong kỳ này	-	-	-	1.524.190.957	1.524.190.957
Số dư tại 30/6/2024	150.000.000.000	31.949.410.000	11.428.942.621	(456.583.402)	192.921.769.219

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	76.500.000.000	76.500.000.000
Các Cổ đông khác	73.500.000.000	73.500.000.000
Tổng	150.000.000.000	150.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	150.000.000.000	150.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp tại cuối kỳ	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	15.000.000.000

d. Cổ phiếu

	30/6/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Doanh thu bất động sản	70.853.302.560	5.668.212.132
Doanh thu hoạt động khác	373.474.714	205.479.091
Tổng	71.226.777.274	5.873.691.223

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Giá vốn bất động sản	42.199.565.318	4.551.582.855
Giá vốn hoạt động khác	-	205.479.091
Tổng	42.199.565.318	4.757.061.946

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.895.665	75.295.138
Tổng	5.895.665	75.295.138

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền vay	11.580.428.606	10.002.203.833
Tổng	11.580.428.606	10.002.203.833
Trong đó, lãi vay với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)	1.255.603.000	3.001.091.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2023 VND
Chi phí bán hàng	7.710.558.741	(13.690.799.552)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.487.422.728	-
Chi phí bán hàng khác	223.136.013	(13.690.799.552)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.873.190.097	4.701.619.165
Chi phí nhân viên quản lý	4.150.219.234	1.719.780.130
Chi phí vật liệu quản lý	306.071.987	383.705.433
Chi phí khấu hao TSCĐ	107.658.638	107.658.638
Chi phí dự phòng	254.477.000	-
Thuế phí và lệ phí	254.513.417	59.270.660
Chi phí dịch vụ mua ngoài	858.162.517	650.687.218
Chi phí bằng tiền khác	1.942.087.304	1.780.517.086
Tổng	15.583.748.838	(8.989.180.387)

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2023 VND
Thu nhập khác		
Doanh thu cho thuê trạm trộn	-	127.272.727
Doanh thu cho thuê kiot	62.325.855	-
Tổng	62.325.855	127.272.727
Chi phí khác		
Chi phí phạt thuế, phạt chậm nộp	87.500.000	247.144.909
Tổng	87.500.000	247.144.909
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(25.174.145)	(119.872.182)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2023 VND
Hoạt động kinh doanh chịu thuế suất thuế TNDN 10%		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	491.861.316	-
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
<i>Thu nhập chịu thuế</i>	491.861.316	-
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
<i>Thuế TNDN phải nộp</i>	49.186.132	-
Hoạt động kinh doanh chịu thuế suất thuế TNDN 20%		
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	1.351.894.716	59.028.787
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	-
<i>Thu nhập chịu thuế</i>	1.351.894.716	59.028.787
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<i>Thuế TNDN phải nộp</i>	270.378.943	11.805.757
Truy thu thuế của năm trước	-	-
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	319.565.075	11.805.757

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.524.190.957	47.223.030
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.524.190.957	47.223.030
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	15.000.000	15.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	101,61	3,15

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thức ngày 30/6/2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.400.424.235	1.538.885.555
Chi phí nhân công	5.125.466.603	2.796.845.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định	107.658.638	107.658.638
Chi phí dự phòng	254.477.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.669.235.181	10.267.558.968
Chi phí khác bằng tiền	5.485.683.843	11.289.939.748
Hoàn nhập chi phí bán hàng đã trích trước	-	(13.040.112.334)
Tổng	29.042.945.500	12.960.775.639

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

Mối quan hệ

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

Công ty mẹ

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE

Cùng Công ty mẹ

Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC

Cùng Công ty mẹ

Các cá nhân là Thành viên Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc,
Ban Kiểm soát và người thân cận của các cá nhân này

Ảnh hưởng đáng kể

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
		HDQT, BKS, Ban Giám đốc và thành viên quản lý khác	Thu nhập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Giao dịch với các nhân sự chủ chốt (Tiếp theo)

Trong đó, chi tiết như sau:

Thành viên chủ chốt	Chức danh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		kết thúc ngày 30/6/2024 VND	kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Ông Lê Quang Hiệp	Chủ tịch HĐQT (nghỉ hưu ngày 01/10/2023)	-	379.729.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	104.613.600	285.233.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc Công ty	100.245.600	374.563.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc	91.509.600	317.536.000
Ông Phan Công Bình	Phó Giám đốc (từ ngày 02/4/2024)	29.047.200	-
Ông Nguyễn Văn Huyền	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/9/2022)	-	115.346.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Ủy viên HĐQT	84.229.600	314.449.000
Bà Võ Thị Thúy An	Phụ trách phòng TCKT từ ngày 13/11/2023	51.542.400	-
Bà Nguyễn Thị Nhan	Kế toán trưởng (đến ngày 13/11/2023)	-	306.842.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Trưởng Ban kiểm soát	81.317.600	306.842.000
Bà Nguyễn Thị Hoa	Kiểm soát viên	43.243.200	146.068.000
Bà Nguyễn Thị Yên	Kiểm soát viên	46.082.400	137.134.000
Tổng		631.831.200	2.683.742.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		kết thúc ngày	kết thúc ngày
		30/6/2024	30/6/2023
		VND	VND
Mua hàng		1.965.804.410	582.825.455
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Mua hàng	1.965.804.410	582.825.455
Lãi vay		1.255.603.000	3.001.091.000
Ông Lê Quang Hiệp	Lãi vay	-	695.479.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Lãi vay	362.426.000	556.384.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Lãi vay	264.898.000	347.740.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Lãi vay	64.827.000	153.005.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Lãi vay	152.132.000	208.644.000
Bà Nguyễn Thị Nhan	Lãi vay	-	672.505.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Lãi vay	298.630.000	367.334.000
Võ Thị Thúy An (Phụ trách phòng TCKT từ ngày 13/11/2023)	Lãi vay	112.690.000	-
Giao dịch vay, trả vay		3.449.882.000	2.500.000.000
Nguyễn Thị Nhan	Trả vay	-	2.200.000.000
Nguyễn Thị Thanh Thúy	Vay	-	300.000.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Trả vay	500.000.000	-
Ông Lê Đỗ Thắng	Vay	2.449.882.000	-
Ông Hoàng Đình Thắng	Trả vay	500.000.000	-
Giao dịch khác		3.169.839.610	8.664.516.000
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Trả tiền mua hàng	3.169.839.610	1.014.516.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Chia trả cổ tức	-	7.650.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Giao dịch	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng		4.340.089.667	4.440.930.811
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Bán hàng	4.340.089.667	4.440.930.811
Phải trả người bán		2.576.963.563	2.465.258.700
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Mua hàng	129.209.600	129.209.600
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Mua hàng	2.447.753.963	2.336.049.100
Người mua trả tiền trước		2.196.422.517	2.297.263.661
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Mua hàng	2.196.422.517	2.297.263.661
Các khoản phải trả khác		14.757.366.850	15.976.986.850
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Cổ tức	14.757.366.850	14.757.366.850
Ông Lê Quang Hiệp (nghỉ hưu ngày 01/10/2023)	Lãi vay	-	301.205.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Lãi vay	-	193.655.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Lãi vay	-	144.579.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Lãi vay	-	66.265.000
Ông Nguyễn Văn Huyền (miễn nhiệm ngày 01/9/2022)	Lãi vay	-	60.241.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Lãi vay	-	81.719.000
Nguyễn Thị Nhan (miễn nhiệm KTT từ ngày 13/11/2023)	Lãi vay	-	212.317.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Lãi vay	-	159.639.000
Vay		28.291.883.000	50.674.565.000
Ông Lê Quang Hiệp (nghỉ hưu ngày 01/10/2023)	Vay	-	10.000.000.000
Ông Nguyễn Việt Hùng	Vay	6.000.000.000	6.500.000.000
Ông Lê Đỗ Thắng	Vay	2.041.883.000	4.491.765.000
Ông Nguyễn Văn Huyền (miễn nhiệm ngày 01/9/2022)	Vay	-	2.000.000.000
Ông Hoàng Quốc Đạt	Vay	2.700.000.000	2.700.000.000
Ông Hoàng Đình Thắng	Vay	10.250.000.000	10.750.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thúy	Vay	5.300.000.000	5.300.000.000
Nguyễn Thị Nhan (miễn nhiệm KTT từ ngày 13/11/2023)	Vay	-	8.932.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính 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.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 đã được soát xét Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thanh Hóa, ngày 29 tháng 7 năm 2024

Người lập

PT Phòng TCKT

Phó Giám đốc

Chủ tịch HĐQT



Hà Thị Hạnh

Võ Thị Thúy An

Nguyễn Việt Hùng

Hoàng Đình Thắng

