



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt,
Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 34

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 28 tháng 02 năm 2025.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 8 ngày 28/02/2025, vốn điều lệ của Công ty là 315.999.610.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm mười lăm tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm mười nghìn đồng).

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Thành viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập

Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 20/5/2024)
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban điều hành Công ty được yêu cầu phải:

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

Ban 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 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban 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.

Thay mặt và đại diện Ban điều hành,



Phạm Cao Sơn

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Số. 79/2025/BCKT-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 28 tháng 02 năm 2025, từ trang 06 đến trang 34 bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban điều hành

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với 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 điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



A blue ink signature, likely of the auditor, written in a cursive style.

Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Lê Mạnh Hùng**Kiểm toán viên**

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

Giấy Ủy quyền số: 04/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.921.529.223.346	483.833.086.689
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	28.483.991.638	51.556.710.801
1. Tiền	111		12.113.991.638	35.656.710.801
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.370.000.000	15.900.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	1.068.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	-	1.068.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.285.569.488	52.405.977.729
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	9.371.226.959	28.173.698.634
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	39.961.307.154	18.302.486.424
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	4.628.581.505	7.343.938.801
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(675.546.130)	(1.414.146.130)
IV. Hàng tồn kho	140		1.829.417.032.726	369.116.932.620
1. Hàng tồn kho	141	5.7	1.829.417.032.726	369.116.932.620
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.342.629.494	9.685.465.539
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	727.361.338	486.622.757
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.923.608.417	7.082.290.064
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	1.691.659.739	2.116.552.718
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		101.783.339.166	108.705.668.014
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		9.601.000.000	9.600.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	9.601.000.000	9.600.000.000
II. Tài sản cố định	220		28.373.422.661	31.423.558.323
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	28.373.422.661	31.423.558.323
- Nguyên giá	222		73.807.860.870	73.721.406.324
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.434.438.209)	(42.297.848.001)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	-	-
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(200.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	58.402.278.617	61.981.690.728
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(37.653.353.231)	(34.073.941.120)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.896.137.365	4.896.137.365
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	4.896.137.365	4.896.137.365
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		510.500.523	804.281.598
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	510.500.523	804.281.598
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.023.312.562.512	592.538.754.703

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.596.055.932.989	167.700.110.113
I. Nợ ngắn hạn	310		1.054.042.932.989	66.777.337.541
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	5.167.994.772	5.091.204.012
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	43.761.207	12.811.308
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	885.719.824.327	-
4. Phải trả người lao động	314		8.422.502.063	10.585.249.635
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	18.471.962	885.193.888
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	1.137.736.126	1.395.630.676
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	10.490.989.548	10.817.320.873
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	126.305.424.901	21.006.406.066
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		16.736.228.083	16.983.521.083
II. Nợ dài hạn	330		542.013.000.000	100.922.772.572
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	-	4.254.282.443
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	542.013.000.000	96.668.490.129
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		427.256.629.523	424.838.644.590
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.20	427.256.629.523	424.838.644.590
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		315.999.610.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		315.999.610.000	200.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		30.424.927.410	144.006.552.477
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.605.042.477	140.924.457.653
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.819.884.933	3.082.094.824
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		2.023.312.562.512	592.538.754.703

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hồng Nhung



Lê Quốc Chung



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	28.958.565.964	13.536.488.470
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		28.958.565.964	13.536.488.470
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	22.718.721.320	7.630.664.331
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		6.239.844.644	5.905.824.139
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	743.540.279	3.042.899.289
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.038.466.919	3.092.602.515
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.038.466.919	3.092.602.515
8. Chi phí bán hàng	24	6.5	(557.572.342)	(197.636.437)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	1.006.729.233	3.109.534.634
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		4.495.761.113	2.944.222.716
11. Thu nhập khác	31	6.6	29.664.605	1.031.289.552
12. Chi phí khác	32	6.6	5.097.684	18.157.026
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		24.566.921	1.013.132.526
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		4.520.328.034	3.957.355.242
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	700.443.101	656.260.418
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		3.819.884.933	3.301.094.824
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	187	118

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hồng Nhung



Lê Quốc Chung



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		49.063.127.981	17.229.141.919
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(490.681.807.773)	(40.153.447.967)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.857.262.299)	(17.451.900.742)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(11.219.725.004)	(11.883.069.542)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(257.190.733)	(1.301.580.640)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		115.213.266.748	3.102.271.113
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(224.796.379.720)	(11.512.731.845)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(579.535.970.800)	(61.971.317.704)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	252.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(9.601.000.000)	(25.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13.968.000.000	59.441.930.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.452.722.931	3.483.601.482
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.819.722.931	38.177.531.482
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		685.823.767.877	55.778.083.885
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(135.180.239.171)	(37.431.590.135)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(11.213.514.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		550.643.528.706	7.132.979.750
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(23.072.719.163)	(16.660.806.472)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		51.556.710.801	68.217.517.273
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	28.483.991.638	51.556.710.801

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Hồng Nhung



Lê Quốc Chung



Phạm Cao Sơn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 28 tháng 02 năm 2025.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HUDLAND., JSC.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 8 ngày 28/02/2025, vốn điều lệ của Công ty là 315.999.610.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm mười lăm tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, sáu trăm mười nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là: 45 người (tại ngày 31/12/2023 là: 49 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;

Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;

Chi tiết: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị; Quản lý dự án các công trình xây dựng.

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Hoàn thiện công trình xây dựng;

- Phá dỡ;

- Chuẩn bị mặt bằng;

- Lắp đặt hệ thống điện;

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

- Dịch vụ phục vụ đồ uống;

- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;

Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

- Xây dựng nhà để ở;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);
Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage.
- Xây dựng nhà không để ở;
- Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của Pháp luật);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;
Chi tiết: Loại trừ hoạt động đầu giá bán lẻ qua internet.
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;

Chi tiết: Loại trừ hoạt động của các câu lạc bộ thể thao chuyên nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Đầu tư phát triển các Dự án bất động sản, kinh doanh bất động sản theo hình thức bán và cho thuê...

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC 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. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, CÔNG TY 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 dương lịch hàng năm.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính 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.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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 (không kỳ hạn).

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

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 thực tế đích danh.

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

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

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

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
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Thời gian khấu hao**Số năm**

Nhà cửa, vật kiến trúc

10 - 25

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian phân bổ của từng khoản mục chi phí.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của 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, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận 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”. Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty không phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: Trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Bảng Cân đối kế toán sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thông báo ủy quyền chia cổ tức cho Hội đồng Quản trị Công ty thực hiện và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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 năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Doanh thu kinh doanh bất động sản**

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cho thuê mặt bằng

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường và 10% với thu nhập từ Dự án nhà thu nhập thấp.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển Dự án bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	7.660.301.340	35.239.032.390
Tiền gửi ngân hàng	4.453.690.298	417.678.411
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng) gửi tại:	16.370.000.000	15.900.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	4.500.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	11.870.000.000	15.900.000.000
Tổng	28.483.991.638	51.556.710.801

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	1.068.000.000	1.068.000.000
<u>Tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại:</u>				
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	-	-	1.068.000.000	1.068.000.000
Tổng	-	-	1.068.000.000	1.068.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	9.371.226.959	28.173.698.634
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	408.502.502	2.333.478.933
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	675.546.130	1.414.146.130
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	2.579.504.387	3.114.982.409
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	2.394.553.242	17.896.065.960
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	2.031.693.726	2.029.404.640
Các khách hàng khác	1.281.426.972	1.385.620.562
Tổng	9.371.226.959	28.173.698.634
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>875.297.385</i>	<i>989.678.477</i>

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	39.961.307.154	18.302.486.424
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.345.788.569	10.345.788.569
Công ty Cổ phần CTV Việt Nam	-	1.468.199.884
Công ty Cổ phần VIMECO	17.217.146.449	-
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	479.364.750	1.676.787.167
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Việt Nam	1.170.180.000	267.566.978
Công ty Cổ phần xây dựng 201	4.853.877.628	-
Công ty Cổ phần xây dựng GM	3.409.535.379	-
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	2.485.414.379	4.544.143.826
Tổng	39.961.307.154	18.302.486.424
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>10.345.788.569</i>	<i>10.345.788.569</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.5 Phải thu khác

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	4.628.581.505	-	7.343.938.801	-
Tiền đặt cọc của khách hàng	130.479.525	-	-	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	257.250.001	-	364.080.001	-
Tiền sổ đồ phải trả	315.301.052	-	317.562.576	-
Chi phí bảo trì	1.229.765.113	-	843.114.553	-
Tạm ứng	934.503.000	-	47.291.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	66.658.363	-	692.797.810	-
Các khoản phải thu khác	1.694.624.451	-	1.779.092.861	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	3.300.000.000	-
Dài hạn	9.601.000.000	-	9.600.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	9.601.000.000	-	9.600.000.000	-
Tổng	14.229.581.505	-	16.943.938.801	-

(*) Khoản tiền gửi cầm cố để đảm bảo cho khoản ký quỹ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới phường Đồng Tâm, thành phố Yên Bái, tỉnh Yên Bái.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	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 khó thu hồi	675.546.130	-	1.414.146.130	-

Trong đó:

Khách hàng - Dự án HH05

Quá hạn trên 3 năm

675.546.130

Tổng

675.546.130

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.829.155.321.888	-	368.858.013.978	-
Hàng hóa	261.710.838	-	258.918.642	-
Tổng	1.829.417.032.726	-	369.116.932.620	-

(i) Chi tiết các Dự án dở dang	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án Bình Giang - Hải Dương (*)	1.754.917.962.350	312.847.404.702
Dự án CT17 Việt Hưng	-	13.803.362.677
Dự án Khu đô thị Đồng Tâm 1, Thành phố Yên Bái	38.732.421.327	10.407.627.883
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	27.991.248.793	25.107.810.565
Các Dự án khác	7.513.689.418	6.691.808.151
Tổng	1.829.155.321.888	368.858.013.978

(*) Trong năm, Công ty ghi nhận nghĩa vụ phải nộp tiền sử dụng đất có liên quan theo các thông báo của Cục thuế tỉnh Hải Dương tính đến ngày 31/12/2024 nghĩa vụ thuế còn phải nộp của của Dự án số tiền 885,7 tỷ đồng.

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	727.361.338	486.622.757
Chi phí dịch vụ thuê bao điện toán đám mây và triển khai về chuyển đổi số doanh nghiệp	727.361.338	486.622.757
Dài hạn	510.500.523	804.281.598
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	166.696.811	270.641.972
Chi phí sửa chữa và chi phí khác chờ phân bổ	343.803.712	533.639.626
Tổng	1.237.861.861	1.290.904.355

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
Phải nộp	-	1.359.923.572.780	474.203.748.453	885.719.824.327
Thuế giá trị gia tăng	-	24.945.932	24.945.932	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất (*)	-	1.359.770.913.564	474.051.089.237	885.719.824.327
Các loại thuế khác	-	127.713.284	127.713.284	-
Phải thu	2.116.552.718	958.086.909	533.193.930	1.691.659.739
Thuế giá trị gia tăng	15.991.103	15.991.103	12.472.966	12.472.966
Thuế TNDN nộp thừa	2.062.056.875	700.443.101	257.190.733	1.618.804.507
Thuế thu nhập cá nhân	38.504.740	241.652.705	263.530.231	60.382.266

(*) Số dư là nghĩa vụ thuế liên quan đến tiền sử dụng đất của Dự án Bình Giang - Hải Dương, ghi nhận theo số liệu đã có các Thông báo của Cục thuế tỉnh Hải Dương xem chi tiết tại Thuyết minh số 5.7 về Dự án Bình Giang - Hải Dương.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.10 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	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2024	65.776.677.320	127.272.727	6.578.831.814	1.238.624.463	73.721.406.324
Tăng trong năm	-	86.454.546	-	-	86.454.546
Mua trong năm	-	86.454.546	-	-	86.454.546
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	65.776.677.320	213.727.273	6.578.831.814	1.238.624.463	73.807.860.870
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2024	34.440.331.634	127.272.727	6.549.170.829	1.181.072.811	42.297.848.001
Tăng trong năm	3.078.491.369	3.718.476	20.155.818	34.224.545	3.136.590.208
Khấu hao trong năm	3.078.491.369	3.718.476	20.155.818	34.224.545	3.136.590.208
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2024	37.518.823.003	130.991.203	6.569.326.647	1.215.297.356	45.434.438.209
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2024	31.336.345.686	-	29.660.985	57.551.652	31.423.558.323
Số dư tại 31/12/2024	28.257.854.317	82.736.070	9.505.167	23.327.107	28.373.422.661

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là: 20.701.714.652 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 20.523.514.652 VND).

Giá trị còn lại của các tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 28.257.854.317 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 31.336.345.686 VND).

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2024	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2024	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2024	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2024	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư tại 01/01/2024	-	-
Số dư tại 31/12/2024	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2024 là: 200.000.000 VND (tại 01/01/2024 là: 200.000.000 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.12 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	34.073.941.120	3.579.412.111	-	37.653.353.231
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	34.073.941.120	3.579.412.111	-	37.653.353.231
- Giá trị còn lại	61.981.690.728	(3.579.412.111)	-	58.402.278.617
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7 Linh Đàm	61.981.690.728	(3.579.412.111)	-	58.402.278.617

Bất động sản đầu tư của Công ty là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 11.872.830.876 VND và 5.931.303.802 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán.

Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 là 58.402.278.617 VND (tại 01/1/2024 là 61.981.690.728 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại ngày 01/01/2024 là: 9.018.056.342 VND).

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (chưa quyết toán hoàn thành)		
Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	-	175.293.195
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây (*)	3.962.955.281	3.962.955.281
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số DN theo HD:2150/HUDLAND-PIHOME (*)	494.000.000	494.000.000
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A - CC7 Linh Đàm	439.182.084	263.888.889
Tổng	4.896.137.365	4.896.137.365

(*) Các gói triển khai chuyển đổi số của Doanh nghiệp vẫn đang trong quá trình chạy thử nghiệm chưa nghiệm thu hoàn thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	5.167.994.772	5.167.994.772	5.091.204.012	5.091.204.012
Công ty cổ phần xây dựng Trung Anh	2.408.680.352	2.408.680.352	1.573.250.265	1.573.250.265
Công ty CP Điện tử và Truyền hình cáp Việt Nam	891.756.800	891.756.800	891.756.800	891.756.800
Các số dư nhỏ dưới 10% tổng dư nợ phải trả	1.867.557.620	1.867.557.620	2.626.196.947	2.626.196.947
Tổng	5.167.994.772	5.167.994.772	5.091.204.012	5.091.204.012
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>295.673.800</i>	<i>295.673.800</i>	<i>295.673.800</i>	<i>295.673.800</i>

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	43.761.207	12.811.308
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	43.761.207	12.811.308
Tổng	43.761.207	12.811.308

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	18.471.962	885.193.888
Dự án Khu B Bắc Ninh	-	856.107.138
Chi phí lãi vay phải trả	18.471.962	29.086.750
Dài hạn	-	4.254.282.443
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	-	4.254.282.443
Tổng	18.471.962	5.139.476.331

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**Mẫu số B09 - DN**Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ
tổng hợp Linh Đàm, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.17 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	1.137.736.126	1.395.630.676
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	1.137.736.126	1.395.630.676
Tổng	1.137.736.126	1.395.630.676

5.18 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	10.490.989.548	10.817.320.873
Tiền cổ tức phải trả	222.499.500	222.499.500
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	9.558.335.534	8.487.774.916
Phí dịch vụ khách hàng	3.403.076	1.424.569.076
Tiền làm sổ đỏ của dân	451.880.678	438.424.784
Phải trả khác	254.870.760	244.052.597
Tổng	10.490.989.548	10.817.320.873

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	126.305.424.901	126.305.424.901	137.165.260.297	31.866.241.462	21.006.406.066	21.006.406.066
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	15.820.424.901	15.820.424.901	17.292.830.683	13.907.262.635	12.434.856.853	12.434.856.853
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội	-	-	9.387.429.614	17.958.978.827	8.571.549.213	8.571.549.213
Vay các cá nhân (2)	110.485.000.000	110.485.000.000	110.485.000.000	-	-	-
Vay dài hạn	542.013.000.000	542.013.000.000	548.658.507.580	103.313.997.709	96.668.490.129	96.668.490.129
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	298.523.000.000	298.523.000.000	305.168.507.580	103.313.997.709	96.668.490.129	96.668.490.129
Vay các cá nhân (4)	243.490.000.000	243.490.000.000	243.490.000.000	-	-	-
Tổng	668.318.424.901	668.318.424.901	685.823.767.877	135.180.239.171	117.674.896.195	117.674.896.195

(1)Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1906164/HĐTD ngày 15/11/2023. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 20.000.000.000 VND cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 15/11/2024. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2013/HĐTC ngày 01/08/2013; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F-6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/02/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo; Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai tại dự án "Đầu tư xây dựng nhà vườn khu B tại Khu đô thị tại Bắc Ninh" chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2022/HĐTC ngày 30/03/2022; thế chấp các khoản phải thu sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo hợp đồng tại dự án "Đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT17, Khu đô thị mới Việt Hưng, Hà Nội" chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2013/HĐTC ngày 01/08/2013.

(2) Các hợp đồng vay vốn cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 13%/năm, trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2024/HĐTD ngày 04/12/2024. Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 1.419.721.000.000 VND; mục đích cấp tín dụng: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư mới tại Thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, Xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Thời gian ân hạn trả nợ gốc là đến thời điểm dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đủ điều kiện kinh doanh hoặc 31/12/2025 tùy thời điểm nào đến trước. Lãi suất cho vay áp dụng cố định trong năm đầu tiên, lãi suất các năm tiếp theo Áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi điều chỉnh 6 tháng/1 lần vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày hết thời hạn cố định lãi suất. Lãi suất quá hạn đối với nợ gốc là : 150% lãi suất cho vay trong hạn. Biện pháp đảm bảo: Khách hàng thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án, thế chấp quyền sở hữu Tòa nhà văn phòng 15 tầng nổi (không bao gồm tầng G,1,2,3,4,9,13 hiện đang cho thuê dài hạn) tại Lô ACC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội của Công ty, thế chấp tài sản đảm bảo bổ sung: Quyền phải thu phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc/mua bán/cho thuê tại 08 căn penhouse dự án CT17 Việt Hưng, Long Biên, TP Hà Nội; 97 căn nhà ở thu nhập thấp tại dự án đầu tư xây dựng Nhà ở thu nhập thấp tại lô đất ký hiệu N28, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh.

(4) Các hợp đồng vay vốn cá nhân thời hạn 24 tháng, lãi suất 14%/năm, trả lãi cuối kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.20 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000.000	80.832.092.113	141.812.357.653	422.644.449.766
Tăng trong năm	-	-	3.301.094.824	3.301.094.824
Lãi trong năm trước	-	-	3.301.094.824	3.301.094.824
Giảm trong năm	-	-	(1.106.900.000)	(1.106.900.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(219.000.000)	(219.000.000)
Trích lập các quỹ	-	-	(887.900.000)	(887.900.000)
Tại ngày 31/12/2023	200.000.000.000	80.832.092.113	144.006.552.477	424.838.644.590
Tại ngày 01/01/2024	200.000.000.000	80.832.092.113	144.006.552.477	424.838.644.590
Tăng trong năm	115.999.610.000	-	3.819.884.933	119.819.494.933
Tăng vốn trong năm	115.999.610.000	-	-	115.999.610.000
Lãi trong năm nay	-	-	3.819.884.933	3.819.884.933
Giảm trong năm	-	-	(117.401.510.000)	(117.401.510.000)
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	(454.200.000)	(454.200.000)
Trích lập các quỹ (i)	-	-	(947.700.000)	(947.700.000)
Hạch toán tăng vốn từ LNST chưa phân phối (ii)	-	-	(115.999.610.000)	(115.999.610.000)
Tại ngày 31/12/2024	315.999.610.000	80.832.092.113	30.424.927.410	427.256.629.523

(i) Ngày 26/7/2024 Công ty đã tổ chức họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024, thống nhất phương án phân chia lợi nhuận sau thuế năm 2023 như sau:

- Trích lập quỹ người quản lý: 300.000.000 VND
- Trích lập quỹ khen thưởng người lao động: 252.000.000 VND
- Trích lập Quỹ Phúc lợi: 395.700.000 VND

(ii) Phát hành cổ phiếu theo quy định tại điều 69 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ:

- Phương án phát hành cổ phiếu của Công ty theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26/07/2024.
- Nghị quyết ĐHĐCĐ lấy ý kiến bằng văn bản ngày 14/10/2024.
- Nghị quyết HĐQT số 1677/NQ-HĐQT ngày 15/10/2024.
- Báo cáo Phát hành cổ phiếu số 1844/BC-HĐQT ngày 12/11/2024.
- Thông báo số 7968/UBCK-QLCB ngày 25/11/2024 của UBCKNN về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của HLD.
- Thông báo 1937/TB-HUDLAND ngày 26/11/2024 về việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Báo cáo kết quả Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu số 2045/BC-HUDLAND ngày 12/12/2024
- Văn bản số 8611/UBCK-QLCB ngày 17/12/2024 UBCKNN về báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của HLD, theo đó Công ty đã phát hành 11.599.961 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	Cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ	Vốn đã ghi nhận	
				31/12/2024	01/01/2024
	SL	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	16.115.980	161.159.801.100	51%	161.159.801.100	102.000.000.000
Các Cổ đông khác	15.483.981	154.839.808.900	49%	154.839.808.900	98.000.000.000
Tổng	31.599.961	315.999.610.000	100%	315.999.610.000	200.000.000.000

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	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	115.999.610.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	315.999.610.000	200.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.599.961	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.599.961	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	31.599.961	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.599.961	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	31.599.961	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
Tổng	80.832.092.113	80.832.092.113

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	17.085.735.088	3.525.488.331
Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	11.872.830.876	10.011.000.139
Tổng	28.958.565.964	13.536.488.470

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	16.787.417.518	2.320.767.146
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	5.931.303.802	5.309.897.185
Tổng	22.718.721.320	7.630.664.331

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	743.540.279	3.042.899.289
Tổng	743.540.279	3.042.899.289

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí lãi vay	2.038.466.919	3.092.602.515
Tổng	2.038.466.919	3.092.602.515

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí bán hàng	(557.572.342)	(197.636.437)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(557.572.342)	(197.636.437)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.006.729.233	3.109.534.634
Chi phí nhân viên quản lý	175.122.038	1.413.760.355
Chi phí khấu hao TSCĐ	491.637.120	491.637.120
Thuế, phí, lệ phí	303.906.650	23.705.632
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.063.425	1.180.431.527
Tổng	449.156.891	2.911.898.197

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.6 Thu nhập khác / Chi phí khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Thu lãi do khách hàng nộp chậm tiền nhà	28.900.675	138.328.163
Thu lãi thanh lý tài sản	-	229.090.909
Xử lý công nợ và thu nhập khác	763.930	663.870.480
Tổng	29.664.605	1.031.289.552
Chi phí khác		
Các khoản tiền vi phạm hành chính	1.731.592	13.098.462
Xử lý công nợ nhỏ lẻ và chi phí khác	3.366.092	5.058.564
Tổng	5.097.684	18.157.026
Lợi nhuận khác	24.566.921	1.013.132.526

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân công	14.187.491.493	4.492.803.040
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.716.002.319	7.207.097.911
Chi phí trích trước	46.434.741	(5.047.667.243)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.338.058.749	69.167.496.088
Tiền sử dụng đất Dự án Bình Giang	1.443.179.991.015	-
Tổng	1.483.467.978.317	75.819.729.796

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	4.520.328.034	3.957.355.242
Tổng thu nhập tính thuế	4.520.328.034	3.957.355.242
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	3.502.215.509	2.128.774.558
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Bất động sản	(9.112.511.756)	214.505.132
Lợi nhuận từ kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp	10.130.624.281	1.614.075.552
Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ	700.443.101	451.951.836
Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản	(1.822.502.351)	42.901.026
Thuế TNDN từ kinh doanh nhà thu nhập thấp	1.013.062.428	161.407.555
Chi phí TNDN năm hiện hành	700.443.101	656.260.418

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.819.884.933	3.301.094.824
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(947.700.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.819.884.933	2.353.394.824
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.476.711	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	187	118

(*) Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng người quản lý. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Trình bày lại lãi cơ bản trên cổ phiếu theo số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2023 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2024. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày trên báo cáo kỳ trước	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	3.301.094.824	3.301.094.824	-
Số dư trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng cán bộ quản lý	-	(947.700.000)	(947.700.000)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.301.094.824	2.353.394.824	(947.700.000)
Số cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm	20.000.000	20.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	165	118	(47)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC**7.1 Thông tin về các Bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan của Công ty

Bên liên quan

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10

Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và KĐT - HUDS

Ông Phạm Cao Sơn

Ông Nguyễn Thanh Tú

Ông Vũ Tuấn Linh

Ông Nguyễn Nam Cường

Ông Trần Dũng Sỹ

Ông Lê Quốc Chung

Bà Đặng Thanh Bình

Bà Ngô Thị Hạnh

Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh

Bà Nguyễn Thanh Hương

Bà Đồng Thị Cúc

Ông Nguyễn Văn Hường

Và các Cổ đông, cá nhân thân cận trong gia đình
của các bên liên quan.**Mối quan hệ**

Công ty mẹ

Thành viên cùng TCT

Cổ đông

Thành viên cùng TCT

Chủ tịch HĐQT - Người công bố
thông tin

Giám đốc, Thành viên HĐQT

Phó Giám đốc, (Miễn nhiệm ngày
20/5/2024); Thành viên HĐQT

Phó Giám đốc

Phó Giám đốc

Kế toán trưởng

Trưởng BKS

Ủy viên BKS

Ủy viên BKS

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT độc lập

Người phụ trách quản trị Công ty

Ảnh hưởng đáng kể

a) Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Trả trước cho người bán			10.345.788.569	10.345.788.569
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	10.345.788.569	10.345.788.569
Phải thu khách hàng			875.297.385	989.678.477
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	874.000.738	988.381.830
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	1.296.647	1.296.647
Phải trả người bán			295.673.800	295.673.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Cổ đông	Phải trả người bán	295.673.800	295.673.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các Bên liên quan (tiếp theo)**b) Giao dịch với các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giao dịch mua hàng			(103.982.811)	3.017.116.112
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Khối lượng hoàn thành	(103.982.811)	907.725.976
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền nước sinh hoạt	-	121.339.192
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	-	1.988.050.944
Giao dịch khác			37.326.268.621	63.109.263.288
		Trả cổ tức	-	12.240.000.000
		Chi phí hoa tươi	-	2.140.000
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Thu lãi cho vay	-	867.123.288
		Cho vay	-	25.000.000.000
		Thu lại tiền vay	-	25.000.000.000
Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT	Vay cá nhân	24.500.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	Vay cá nhân	8.500.000.000	-
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	Vay cá nhân	500.000.000	-
Bà Đặng Thanh Bình	Ban kiểm soát	Vay cá nhân	500.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị Công ty	Vay cá nhân	500.000.000	-
Bà Phạm Thị Hải An	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	1.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thế Bình Minh	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	200.000.000	-
Ông Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	500.000.000	-
		Doanh thu kinh doanh	1.126.268.621	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các Bên liên quan (Tiếp theo)**c) Thù lao và thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc**

Họ tên	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Vũ Tuấn Linh	Thành viên	32.400.000	-
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên	72.900.000	90.750.000
Bà Đồng Thị Cúc	Thành viên HĐQT độc lập	121.500.000	30.000.000
Tổng		226.800.000	120.750.000

Thù lao của Ban Kiểm soát

Bà Đặng Thanh Bình	Trưởng ban	36.000.000	44.000.000
Bà Ngô Thị Hạnh	Ủy viên	24.300.000	32.250.000
Bà Nguyễn Vũ Ngọc Linh	Ủy viên	18.000.000	22.000.000
Tổng		78.300.000	98.250.000

Tiền lương của Chủ tịch, Ban Giám đốc và người quản lý khác

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch - Người công bố thông tin	347.013.375	521.598.070
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	339.947.340	513.828.355
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 20/05/2024)	118.960.969	502.019.958
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc	307.592.935	444.988.258
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc	330.418.988	386.501.810
Ông Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	299.726.183	447.136.853
Ông Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị Công ty	87.490.530	-
Tổng		1.831.150.320	2.816.073.304

7.2 Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT





Nguyễn Hồng Nhung

Lê Quốc Chung

Phạm Cao Sơn