

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ**

*Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 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
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 27

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ

Địa chỉ: Tầng 1,2 Nhà NO3 Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà (sau đây gọi là “Công ty”) trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà (CĐ nhà nước chiếm 47,2%, CĐ trong và ngoài nước chiếm 52,8%) (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017463 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 03 năm 2008.

Trong quá trình hoạt động, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được sửa đổi như sau:

Giấy chứng nhận thay đổi lần 2	Ngày 03 tháng 11 năm 2008
Giấy chứng nhận thay đổi lần 3	Ngày 28 tháng 01 năm 2010
Giấy chứng nhận thay đổi lần 4	Ngày 29 tháng 11 năm 2022

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Thi công xây lắp các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, văn hóa, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng và lắp đặt đường dây, trạm biến áp đến 35KV;
- Lập, tổ chức thực hiện, tư vấn cho các chủ đầu tư trong nước và nước ngoài trong các lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng;
- Kinh doanh bất động sản, văn phòng cho thuê, kinh doanh nhà;
- Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng và các mặt hàng Công ty kinh doanh.
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống, khách sạn, du lịch, lữ hành nội địa và quốc tế (không bao gồm quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Vận chuyển hành khách và vận tải hàng hóa bằng ô tô theo hợp đồng và theo tuyến cố định.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ

Địa chỉ: Tầng 1,2 Nhà NO3 Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Vốn điều lệ của công ty theo Đăng ký kinh doanh mới nhất là 20.000.000.000 đồng. Chi tiết:

Cổ đông sáng lập	Vốn đã góp đến 31/12/2024	
	VND	%
Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	9.440.000.000	47,20%
Bà Trần Lệ Dung	2.763.550.000	13,82%
Ông Trần Văn Hạnh	1.356.620.000	6,78%
Ông Trương Quỳnh Lâm	3.496.750.000	17,48%
Ông Nguyễn Văn Phương	1.056.950.000	5,28%
Các cổ đông khác	1.886.130.000	9,43%
Tổng cộng	20.000.000.000	100%

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1 và 2 Tòa nhà NO3 Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

Lãi/lỗ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại trang 8.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY LẬP BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày lập Bảng cân đối kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập Báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Trương Quỳnh Lâm	Chủ tịch
Ông Trần Văn Hạnh	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Phương	Ủy viên
Ông Trần Văn Tuyên	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trương Quỳnh Lâm	Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Tuyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Văn Khuyên	Phó Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Châu Á (FADACOM) kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 và bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty các năm sau.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HỒNG HÀ

Địa chỉ: Tầng 1,2 Nhà NO3 Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình chuẩn bị Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp cho rằng Công ty sẽ không thể tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi đã phê duyệt Báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ông Trương Quỳnh Lâm
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, tài sản cố định, hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm. Do đó chúng tôi không thể xác định các điều chỉnh cần thiết đối với các khoản tiền mặt, hàng tồn kho, tài sản cố định cũng như các yếu tố liên quan của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH CHÂU Á



GIÁP ĐĂNG KHOA

Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
1423 - 2024 - 226 - 1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

HOÀNG MẠNH KƯƠNG

Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
2025 - 2024 - 226 - 1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
A. Tài sản ngắn hạn	100		197.034.492.931	143.941.089.693
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	67.642.228.990	23.847.024.225
1. Tiền	111		67.642.228.990	23.847.024.225
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		52.815.717.592	43.328.646.403
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	12.107.533.110	22.458.706.988
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	34.428.951.165	16.202.581.290
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	6.279.233.317	4.667.358.125
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	69.940.204.253	69.503.331.541
1. Hàng tồn kho	141		69.940.204.253	69.503.331.541
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.636.342.096	7.262.087.524
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.860.354.905
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	V.13	6.636.342.096	5.401.732.619
B. Tài sản dài hạn	200		37.385.183.301	28.364.440.233
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		25.165.467.123	12.904.219.683
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	25.165.467.123	12.904.219.683
- Nguyên giá	222		152.457.814.085	140.325.209.959
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(127.292.346.962)	(127.420.990.276)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.7	7.942.624.733	8.063.339.675
Nguyên giá	231		17.970.582.565	17.970.582.565
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.027.957.832)	(9.907.242.890)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	3.275.904.430
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	3.275.904.430
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.277.091.445	4.120.976.445
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	4.277.091.445	4.120.976.445
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		234.419.676.232	172.305.529.926

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
1	2	3	4	5
C. Nợ phải trả	300		219.089.040.554	146.661.946.270
I. Nợ ngắn hạn	310		219.089.040.554	146.661.946.270
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	52.927.786.086	56.394.364.475
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	67.812.203.587	19.236.411.366
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	47.241.676	21.411.427
4. Phải trả người lao động	314		2.400.037.984	2.600.291.200
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	23.852.173.432	12.853.584.970
7. Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	41.218
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		16.610.000.000	50.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.12	2.631.401.119	19.805.650.376
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	52.210.469.500	34.947.464.068
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		235.930.896	235.930.896
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		361.796.274	516.796.274
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. Vốn chủ sở hữu	400		15.330.635.678	25.643.583.656
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	15.330.635.678	25.643.583.656
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		20.000.000.000	20.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		20.000.000.000	20.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.351.246.649	1.351.246.649
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.253.649.913	4.253.649.913
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(10.274.260.884)	38.687.094
- LNST chưa PP LK đến cuối kỳ trước	421a		(819.354.621)	37.885.351
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9.454.906.263)	801.743
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		234.419.676.232	172.305.529.926



Bà Vũ Thị Ánh Hồng
Người lập biểu



Bà Đinh Thị Thục Viên
Kế toán trưởng



Ông Trương Quỳnh Lâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	220.461.035.626	177.338.543.773
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		618.559.768	843.026.832
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	219.842.475.858	176.495.516.941
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	217.116.219.362	165.919.909.115
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.726.256.496	10.575.607.826
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	188.121.874	918.815.264
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.887.929.944	2.868.769.052
+ Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.822.207.166	2.814.570.811
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.728.450.527	2.558.775.356
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.414.926.742	6.058.920.347
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(10.116.928.843)	7.958.335
11. Thu nhập khác	31	VI.7	750.624.379	12.867.286
12. Chi phí khác	32	VI.8	88.601.799	20.023.878
13. Lợi nhuận khác	40		662.022.580	(7.156.592)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(9.454.906.263)	801.743
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(9.454.906.263)	801.743

Bà Vũ Thị Ánh Hồng
 Người lập biểu

Bà Đinh Thị Thục Viên
 Kế toán trưởng



Ông Trương Quỳnh Lâm
 Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp trực tiếp)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		269.893.640.306	198.222.612.150
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(240.272.445.345)	(186.148.253.626)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.277.734.105)	(4.581.723.164)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.820.015.760)	(2.841.650.811)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(44.934.400)	(763.378.583)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		64.671.183.973	39.681.699.966
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(84.811.484.084)	(50.786.840.548)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.338.210.585	(7.217.534.616)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(231.719.001)	(217.292.724)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(231.719.001)	(217.292.724)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		116.382.448.133	85.154.245.222
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(73.989.103.789)	(89.411.496.080)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	(2.125.468.252)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(708.000.000)	(666.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		41.685.344.344	(7.048.719.110)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		43.791.835.928	(14.483.546.450)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	23.847.024.225	38.323.160.207
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		3.368.837	7.410.468
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	67.642.228.990	23.847.024.225


Bà Vũ Thị Ánh Hồng
Người lập biểu


Bà Đinh Thị Thục Viên
Kế toán trưởng


Ông Trương Quỳnh Lâm
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà (CĐ nhà nước chiếm 47,2%, CĐ trong và ngoài nước chiếm 52,8%) (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103017463 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cấp ngày 31 tháng 03 năm 2008.

Trong quá trình hoạt động, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được sửa đổi như sau:

Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần 2	Ngày 03 tháng 11 năm 2008
Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần 3	Ngày 28 tháng 01 năm 2010
Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần 4	Ngày 29 tháng 11 năm 2022

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Thi công xây lắp các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, văn hóa, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng và lắp đặt đường dây, trạm biến áp đến 35KV;
- Lập, tổ chức thực hiện, tư vấn cho các chủ đầu tư trong nước và nước ngoài trong các lĩnh vực đất đai, giải phóng mặt bằng;
- Kinh doanh bất động sản, văn phòng cho thuê, kinh doanh nhà;
- Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị xây dựng, vật liệu xây dựng và các mặt hàng Công ty kinh doanh.
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh dịch vụ nhà hàng ăn uống, khách sạn, du lịch, lữ hành nội địa và quốc tế (không bao gồm quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);
- Vận chuyển hành khách và vận tải hàng hóa bằng ô tô theo hợp đồng và theo tuyến cố định.
- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;
- Dịch vụ môi giới bất động sản;
- Dịch vụ định giá bất động sản.

Vốn điều lệ của công ty theo Đăng ký kinh doanh mới nhất là 20.000.000.000 đồng. Vốn đã góp đến thời điểm 31/12/2024 là 20.000.000.000 đồng, chi tiết:

Cổ đông sáng lập	Vốn đã góp đến 31/12/2024	
	VND	%
Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	9.440.000.000	47,20%
Bà Trần Lệ Dung	2.763.550.000	13,82%
Ông Trần Văn Hạnh	1.356.620.000	6,78%
Ông Trương Quỳnh Lâm	3.496.750.000	17,48%
Ông Nguyễn Văn Phương	1.056.950.000	5,28%
Các cổ đông khác	1.886.130.000	9,43%
Tổng cộng	20.000.000.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1 và 2 Tòa nhà NO3 Khu đô thị mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

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

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (VND)/đôla Mỹ (USD), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Trong năm tài chính 2024, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC - Hướng dẫn chế độ Kế toán doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 thay thế cho Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán, thủ tục kế toán và các thông lệ Báo cáo được chấp nhận rộng rãi tại Việt Nam. Vì vậy, việc sử dụng Báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin, thủ tục và nguyên tắc kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Hình thức ghi sổ kế toán áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND phát sinh trong kỳ được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá thực tế áp dụng cho các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp nhận tiền từ khách hàng.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến thanh toán khoản phải trả đó.
- Đối với giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính được xác định như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

- Đối với khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp gửi tiền hoặc mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả: là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

Riêng khoản chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà Nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia gắn với nhiệm vụ ổn định kinh tế vĩ mô, an ninh, quốc phòng được tập hợp, phản ánh trên TK413 và được phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa	- giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường

Trong năm tài chính 2024 công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng, đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự kiến thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn cho phép ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản làm tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	4 - 8 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3 - 7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Tài sản cố định khác	3- 6 năm

Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được Bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

Không thực hiện trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá sơ với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí cho đầu tư xây dựng cơ bản, máy móc chưa được hoàn thành hoặc chưa lắp đặt xong. Không thực hiện trích khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng, lắp đặt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chi phí trả trước

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh với thời gian tối đa không quá 3 năm. Bao gồm:

- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ;
- Chi phí thành lập doanh nghiệp;
- Chi phí đào tạo nhân viên;
- Công cụ dụng cụ xuất dụng với giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn;

Chi phí phải trả và trích trước

Chi phí phải trả là các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Các khoản chi phí này được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ

Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản dở dang được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa/ được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được công bố từ phần lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của từng bên quy định trong Giấy phép Đầu tư.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; 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.

Doanh thu từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số tiền dư gốc và lãi suất áp dụng.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản cổ tức của Công ty được xác lập.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Trong năm 2024, Công ty không có các nghiệp vụ liên quan đến tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

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

Đơn vị tính: VND

V.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền mặt	124.853.239	310.451.154
Tiền gửi ngân hàng	67.517.375.751	23.536.573.071
Cộng	67.642.228.990	23.847.024.225

V.2 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2024	01/01/2024
Phải thu khách hàng ngắn hạn	12.107.533.110	22.458.706.988
- Công ty TNHH và TM Nhật Việt	355.950.779	355.950.779
- Trường Cao Đẳng thống kê	1.910.782.954	1.910.782.954
- Công ty CP XD và DV TM Á Đông	354.102.815	354.102.815
- Cty TNHH phát triển thương mại & XNK Việt Bắc Hà	419.971.272	419.971.272
- Ban QLDA Đầu tư xây dựng huyện Gia Lâm	3.083.432.000	-
- CH VLXD Dững Phượng	353.014.460	353.014.460
- Khách hàng khác	5.630.278.830	19.064.884.708
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	12.107.533.110	22.458.706.988

V.3 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	31/12/2024	01/01/2024
Trả trước cho người bán ngắn hạn	34.428.951.165	16.202.581.290
- Công ty CP ĐTXD và Cơ Khí Hà Thành	3.162.863.811	1.125.961.625
- Công ty CP ĐT và PTTM TK Việt Nam	1.991.694.100	1.991.694.100
- Công ty TNHH MTV CK&XD Hà Nội	3.149.100.980	2.087.296.875
- Công ty CP ĐTXD và PTTM Sông Hồng	393.376.500	393.376.500
- Công ty TNHH PT&TM Phước Lộc	-	1.493.778.213
- Công ty TNHH Thương mại VT&XD Thái Lâm	-	943.818.000
- Công ty TNHH SX&TM Hòa Mạnh	1.845.666.000	943.751.686
- Công ty CP Newway Ceramic Việt Nam	2.748.674.455	-
- Công ty CP TM&SX Đá Quảng Nam	2.741.000.000	700.000.000
- Công ty CP TCON Việt Nam	1.400.000.000	-
- Khách hàng khác	16.996.575.319	6.522.904.291
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	34.428.951.165	16.202.581.290

V. 4 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
Ngắn hạn	6.279.233.317	4.667.358.125
Tạm ứng	4.784.986.994	4.028.577.580
Ký cược, ký quỹ	1.211.239.028	500.000.000
Phải thu khác ngắn hạn	283.007.295	138.780.545
Dài hạn	-	-
Cộng	6.279.233.317	4.667.358.125

V. 5 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024	01/01/2024
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	18.622.968.890	15.969.481.651
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	29.085.881.045	23.324.816.624
Thành phẩm	20.034.937.135	28.012.616.083
Hàng hóa	2.196.417.183	2.196.417.183
Cộng giá gốc hàng tồn kho	69.940.204.253	69.503.331.541
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	69.940.204.253	69.503.331.541

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

V. 6 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

TT Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	PT vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
I Nguyên giá						
1 Tại ngày 01/01/2024	30.304.508.457	106.610.369.699	2.845.696.005	564.635.798	-	140.325.209.959
2 Tăng trong năm	83.630.000	12.168.718.127	-	31.900.000	37.492.545	12.321.740.672
Mua sắm	-	357.523.000	-	31.900.000	37.492.545	426.915.545
Đầu tư XD CB hoàn thành	83.630.000	11.811.195.127	-	-	-	11.894.825.127
3 Giảm trong năm	-	-	-	189.136.546	-	189.136.546
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	189.136.546	-	189.136.546
4 Tại ngày 31/12/2024	30.388.138.457	118.779.087.826	2.845.696.005	407.399.252	37.492.545	152.457.814.085
II Hao mòn lũy kế						
1 Tại ngày 01/01/2024	23.976.772.134	100.199.448.216	2.680.134.117	564.635.798	-	127.420.990.276
2 Tăng trong năm	28.228.561	-	23.291.959	5.848.333	3.124.379	60.493.232
Trích khấu hao	28.228.561	-	23.291.959	5.848.333	3.124.379	60.493.232
3 Giảm trong năm	-	-	-	189.136.546	-	189.136.546
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	189.136.546	-	189.136.546
4 Tại ngày 31/12/2024	24.005.000.695	100.199.448.216	2.703.426.076	381.347.585	3.124.379	127.292.346.962
III Giá trị còn lại						
1 Tại ngày 01/01/2024	6.327.736.323	6.410.921.483	165.561.888	-	-	12.904.219.683
2 Tại ngày 31/12/2024	6.383.137.762	18.579.639.610	142.269.929	26.051.667	34.368.166	25.165.467.123

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. 7 TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	17.970.582.565	-	-	17.970.582.565
- Nhà	17.361.011.136	-	-	17.361.011.136
- Trang thiết bị gắn với nhà	609.571.429	-	-	609.571.429
Giá trị hao mòn lũy kế	9.907.242.890	120.714.942	-	10.027.957.832
- Nhà	9.297.671.461	120.714.942	-	9.418.386.403
- Trang thiết bị gắn với nhà	609.571.429	-	-	609.571.429
Giá trị còn lại	8.063.339.675	-	-	7.942.624.733
- Nhà	8.063.339.675	-	-	7.942.624.733
- Trang thiết bị gắn với nhà	-	-	-	-

V. 8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-
Chi phí trả trước dài hạn	4.277.091.445	4.120.976.445
Chi phí trả trước văn phòng dài hạn	359.909.745	359.909.745
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.125.485.551	2.969.370.551
Chi phí xúc tiến TMXX	96.830.489	96.830.489
Chi phí hoạt động sản GD BDS	694.865.660	694.865.660
Cộng	4.277.091.445	4.120.976.445

V. 9 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2024	01/01/2024
Phải trả người bán ngắn hạn	52.927.786.086	56.394.364.475
- Trịnh Văn Khuyến	4.530.087.606	6.494.166.583
- Công ty TNHH Bê tông và Xây lắp PETROLIME	3.120.455.774	1.754.967.696
- Công ty CP Bao bì Việt Đức	2.387.619.143	2.579.737.481
- Công ty TNHH XD-SX & TM Gia Lộc	1.963.444.800	438.197.220
- Công ty CP CNG Việt Nam	5.325.028.206	5.432.816.405
- Công ty TNHH Hồng Thịnh Tuyên Quang	1.655.166.006	3.423.665.050
- Công ty TNHH XD&TM Hùng Anh	3.221.319.160	2.044.769.200
- Công ty TNHH Năng lượng xanh Xuân Trường	1.368.429.980	1.828.410.560
- Công ty CP ĐTXD & PTTM Sông Hồng	2.567.061.696	1.483.466.300
- Công ty TNHH Hà Khanh	62.346.680	2.734.193.725
- Công ty CP ĐTXD & CN Toàn Cầu	1.164.788.735	-
- Khách hàng khác	25.562.038.300	28.179.974.255
Cộng	52.927.786.086	56.394.364.475

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. 10 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	67.812.203.587	19.236.411.366
- BQL dự án ĐTXD Q. Long Biên	44.801.965.543	-
- BQL dự án ĐTXD huyện Sóc Sơn	2.141.072.200	4.063.191.000
- BQL dự án ĐTXD huyện Đông Anh	19.526.833.001	1
- BQL dự án ĐTXD huyện Gia Lâm	-	5.459.680.000
- Khách hàng khác	1.342.332.843	9.713.540.365
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
Cộng	67.812.203.587	19.236.411.366

V. 11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí phải trả ngắn hạn	23.852.173.432	12.853.584.970
Chi phí trích trước tạm tính vào giá vốn hàng hóa	23.852.173.432	12.853.584.970
Các khoản trích trước khác	-	-
Cộng	23.852.173.432	12.853.584.970

V. 12 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
Phải trả ngắn hạn khác	2.631.401.119	19.805.650.376
BQLDA tòa nhà Hong Ha Tower 89 Thịnh Liệt	45.937.341	45.937.341
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.503.651.760	19.701.934.109
Phải trả dài hạn khác	-	-
Cộng	2.631.401.119	19.805.650.376

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu 01/01/2024	Số phải trả 01/01/2024	Số đã nộp	Số phải nộp	Số phải thu 31/12/2024	Số phải trả 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế	5.401.732.619	21.411.427	24.398.129.990	23.189.350.762	6.636.342.096	47.241.676
Thuế giá trị gia tăng	5.297.846.139	-	19.372.725.157	18.034.229.200	6.636.342.096	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	8.493.404	8.493.404	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.674.051	-	44.934.400	50.608.451	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	21.411.427	382.456.931	408.287.180	-	47.241.676
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	98.212.429	-	4.586.520.098	4.684.732.527	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Các khoản phải nộp khác	-	-	142.700.961	142.700.961	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	142.700.961	142.700.961	-	-
	5.401.732.619	21.411.427	24.540.830.951	23.332.051.723	6.636.342.096	47.241.676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

V.14 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Trong năm				31/12/2024	
	01/01/2024	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	34.947.464.068	34.947.464.068	129.745.997.480	112.482.992.048	52.210.469.500	52.210.469.500
Vay ngắn hạn VND	34.947.464.068	34.947.464.068	129.745.997.480	112.482.992.048	52.210.469.500	52.210.469.500
- Ngân hàng TMCP Hàng hải VN	4.947.868.124	4.947.868.124	47.307.155.716	41.426.221.383	10.828.802.457	10.828.802.457
- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn VN	1.000	1.000	-	-	1.000	1.000
- Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Đông Anh	29.999.594.944	29.999.594.944	82.438.841.764	71.056.770.665	41.381.666.043	41.381.666.043
Vay ngắn hạn ngoại tệ	-	-	-	-	-	-
b) Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
c) Các khoản nợ thuê tài chính	-	-	-	-	-	-
Cộng	34.947.464.068	34.947.464.068	129.745.997.480	112.482.992.048	52.210.469.500	52.210.469.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V. 15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2023	20.000.000.000	1.351.246.649	4.253.649.913	777.885.351	26.382.781.913
Tăng trong năm	-	-	-	801.743	801.743
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	-	801.743	801.743
Giảm trong năm	-	-	-	740.000.000	740.000.000
- Chi thù lao	-	-	-	740.000.000	740.000.000
Tại ngày 01/01/2024	20.000.000.000	1.351.246.649	4.253.649.913	38.687.094	25.643.583.656
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	10.312.947.978	10.312.947.978
- Lỗ trong năm	-	-	-	9.454.906.263	9.454.906.263
- Chi thù lao	-	-	-	750.000.000	750.000.000
- Giảm khác	-	-	-	108.041.715	108.041.715
Tại ngày 31/12/2024	20.000.000.000	1.351.246.649	4.253.649.913	(10.274.260.884)	15.330.635.678

b. Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	31/12/2024	01/01/2024
Vốn góp của nhà nước	9.440.000.000	9.440.000.000
Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội	9.440.000.000	9.440.000.000
Vốn góp của cổ đông	10.560.000.000	10.560.000.000
Trần Huy Nhật	-	2.763.550.000
Trần Lệ Dung	2.763.550.000	-
Trần Văn Hạnh	1.356.620.000	1.356.620.000
Trương Quỳnh Lâm	3.496.750.000	3.180.750.000
Nguyễn Văn Phương	1.056.950.000	1.056.950.000
Các cổ đông khác	1.886.130.000	2.202.130.000
Cộng	20.000.000.000	20.000.000.000

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

	Năm 2024	Năm 2023
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	-	-
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	20.000.000.000	20.000.000.000

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

Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.000.000	2.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.000.000	2.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.000.000	2.000.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.000.000	2.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.000.000	2.000.000
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/ 1CP</i>		

QUẢ KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

DOANH THU THUẦN VỀ HÀNG HÓA VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu	220.461.035.626	177.338.543.773
- Doanh thu bán hàng	62.914.925.947	82.108.221.732
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.087.859.629	5.320.012.826
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	149.155.866.692	89.846.788.262
- Doanh thu khác	302.383.358	63.520.953
Các khoản giảm trừ doanh thu	618.559.768	843.026.832
- Chiết khấu thương mại	618.559.768	843.026.832
Doanh thu thuần	219.842.475.858	176.495.516.941

GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn của thành phẩm đã bán	69.987.570.069	76.925.162.664
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.034.947.965	938.293.135
Giá vốn hợp đồng xây dựng	146.093.701.328	88.056.453.316
Cộng	217.116.219.362	165.919.909.115

DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	112.276.137	917.359.528
Lãi chênh lệch tỷ giá	880.757	1.455.736
Doanh thu hoạt động tài chính khác	74.964.980	-
Cộng	188.121.874	918.815.264

CHI PHÍ TÀI CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay	2.822.207.166	2.814.570.811
Lỗ chênh lệch tỷ giá	62.171.290	54.198.241
Chi phí tài chính khác	3.551.488	-
Cộng	2.887.929.944	2.868.769.052

VI.5 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí vật liệu, bao bì	84.100.208	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	843.760.500	800.161.700
Chi khác bằng tiền khác	836.680.819	1.758.613.656
Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng	36.091.000	-
- Các khoản ghi giảm khác	36.091.000	-
Cộng	1.728.450.527	2.558.775.356

VI.6 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân viên quản lý	4.533.721.285	2.989.903.115
Chi phí đồ dùng văn phòng	34.054.547	45.540.847
Chi phí khấu hao TSCĐ	32.264.671	-
Thuế, phí và lệ phí	194.807.695	248.614.929
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.913.043.246	1.360.789.736
Chi khác bằng tiền	1.748.940.198	1.414.071.720
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	41.904.900	-
- Các khoản ghi giảm khác	41.904.900	-
Cộng	8.414.926.742	6.058.920.347

VI.7 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	5.000.000	-
Thu nhập khác	745.624.379	12.867.286
Cộng	750.624.379	12.867.286

VI.8 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
Các khoản bị phạt	76.997.025	7.004.128
Chi phí khác	11.604.774	13.019.750
Cộng	88.601.799	20.023.878

VI.9 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) với thuế suất bằng 20% thu nhập tính thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành sản xuất kinh doanh

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(9.454.906.263)	801.743
Điều chỉnh các khoản tăng (giảm) lợi nhuận	76.997.025	20.013.295
Các khoản điều chỉnh tăng	76.997.025	20.013.295
- Các khoản phạt	76.997.025	20.013.295
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận (lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	(9.377.909.238)	20.815.038
Lỗ tính thuế năm trước chuyển sang		(20.815.038)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	-	-
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả cuối năm	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

Đơn vị tính: VND

VII.1 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KHÓA SỔ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

VII.2 THÔNG TIN VỀ TÍNH HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định là doanh nghiệp đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai gần. Tính đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, không có sự kiện hay dấu hiệu nào ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty.

VII.3 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn tài chính Châu Á.

VII.4 PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được Tổng Giám đốc phê duyệt để phát hành vào ngày 31 tháng 03 năm 2025.



Bà Vũ Thị Ánh Hồng
Người lập biểu



Bà Đinh Thị Thục Viên
Kế toán trưởng



Ông Trương Quỳnh Lâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 03 năm 2025