

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025



TPHCM, Ngày 31/05/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND				
TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2025	01/01/2025
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		59,910,517,378	52,381,093,272
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6,640,174,541	8,538,045,816
1. Tiền	111	V.01	6,640,174,541	3,038,045,816
2. Các khoản tương đương tiền	112			5,500,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		35,000,000,000	14,000,000,000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.02	35,000,000,000	14,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		17,149,617,870	23,030,843,354
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	19,629,203,720	25,571,145,860
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	10,220,574	64,832,785
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05a	2,418,017,448	2,302,688,581
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	V.06	(4,907,823,872)	(4,907,823,872)
IV. Hàng tồn kho	140		264,089,700	5,686,654,321
1. Hàng tồn kho	141	V.07	264,089,700	5,686,654,321
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		856,635,267	1,125,549,781
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.08a	861,363	861,363
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.09	359,563,270	758,501,698
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	V.14a	496,210,634	366,186,720
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		27,679,455,542	20,176,938,368
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		122,237,398	122,237,398
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.05b	122,237,398	122,237,398
II. Tài sản cố định	220		12,987,342	12,987,342
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	12,987,342	12,987,342
Nguyên giá	222		1,605,540,349	1,605,540,349
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1,592,553,007)	(1,592,553,007)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		27,301,288,063	19,798,770,889
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	27,301,288,063	19,798,770,889
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		242,942,739	242,942,739
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08b	242,942,739	242,942,739
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		87,589,972,920	72,558,031,640

03/04/2025
C
UTU
HUD
2/AA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND				
NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2025	01/01/2025
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		40,976,097,549	25,976,259,243
I. Nợ ngắn hạn	310		40,976,097,549	25,976,259,243
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	5,312,332,916	4,194,831,105
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	11,448,222,693	4,798,503,758
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14b	575,802,489	305,672,571
4. Phải trả người lao động	314	V.15	138,567,070	375,721,570
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	4,327,323,049	2,556,627,840
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	17,272,637,945	8,306,210,411
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	1,651,052,287	5,184,032,888
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	250,159,100	254,659,100
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		46,613,875,371	46,581,772,397
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	46,613,875,371	46,581,772,397
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		46,500,000,000	46,500,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		46,500,000,000	46,500,000,000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1,195,708,323	1,195,708,323
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1,081,832,952)	(1,113,935,926)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1,113,935,926)	(1,175,574,276)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32,102,974	61,638,350
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		87,589,972,920	72,558,031,640

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 31 tháng 5 năm 2025

Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu

Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng



Trần Quang Dương
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	QUÝ 1-2025	NĂM 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	7,945,612,997	26,796,922,652
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		7,945,612,997	26,796,922,652
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	6,750,632,196	21,178,923,303
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1,194,980,801	5,617,999,349
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	213,642,588	658,642,602
7. Chi phí tài chính	22			167,812,481
- trong đó: chi phí lãi vay	23			167,812,481
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.04	1,376,520,415	6,141,809,646
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		32,102,974	(32,980,176)
11. Thu nhập khác	31	VI.05		99,812,636
12. Chi phí khác	32			5,194,110
13. Lợi nhuận khác	40			94,618,526
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32,102,974	61,638,350
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51	VI.06	-	-
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		32,102,974	61,638,350
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.08	7	13

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Ngày 31 tháng 5 năm 2025

Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu

Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Trần Quang Dương
Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
(Phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	TM	QUÝ 1-2025	NĂM 2024
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		31,108,768,331	58,517,523,952
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(5,838,742,338)	(20,361,984,073)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(963,416,500)	(2,714,162,500)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			(167,812,481)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(120,950,892)	(257,452,982)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		953,112,654	4,083,097,058
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6,250,285,118)	(35,747,295,655)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	20		18,888,486,137	3,351,913,319
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(23,000,000,000)	(5,000,000,000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2,000,000,000	10,000,000,000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		213,642,588	930,631,872
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(20,786,357,412)	5,930,631,872
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33			
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			(4,885,940,450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(4,885,940,450)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(1,897,871,275)	4,396,604,741
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		8,538,045,816	4,141,441,075
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		6,640,174,541	8,538,045,816

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

Hoàng Tuấn Anh

Người lập biểu

Hoàng Tuấn Anh

Kế toán trưởng



Trần Quang Dương

Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn là công ty Cổ phần được đổi tên từ Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị số 9 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305041811 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 06 năm 2007. Cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 27 tháng 05 năm 2021.

Tên viết tắt: HUD SAIGON JSC

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần

- Vốn điều lệ: 46,500,000,000 VND

- Vốn góp của chủ sở hữu: 46,500,000,000 VND

Trụ sở đặt tại: 159 Điện Biên Phủ, phường 2, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. Lĩnh vực kinh doanh: Bất động sản, xây dựng, dịch vụ

3. Ngành nghề kinh doanh:

Tư vấn xây dựng (trừ thiết kế công trình, khảo sát xây dựng); Kinh doanh nhà ở, đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Đầu tư công trình thủy điện; thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp; Cho thuê nhà; mua bán vật liệu xây dựng; Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, đánh giá sản giao dịch bất động sản); Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); Giám sát thi công công trình dân dụng và công nghiệp,...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty theo dự án, công trình trên 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Đơn vị không có Công ty con, không có công ty liên kết, không có các cửa hàng kinh doanh khác địa điểm với trụ sở.

6. Số lượng cán bộ, công nhân viên tại ngày:	31/03/2025	01/01/2025
	18 người	19 người

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

1. Kỳ kế toán năm:

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

Đơn vị sử dụng đồng Việt Nam (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Công ty áp dụng chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

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

Chúng tôi thực hiện công việc kế toán, lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính này được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu và thận trọng quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo Tài chính".

Vì vậy, Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

3. Hình thức sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chung

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền đang chuyển, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng và các khoản đầu tư có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày 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.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Giám đốc Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này phản ánh theo nguyên giá trừ dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

b. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con

Ghi nhận khoản đầu tư vào công ty con khi nhà đầu tư nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị khác nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Khi công ty mẹ không còn quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con. Ngoại trừ trường hợp dưới đây:

Trường hợp sau khoản đầu tư vẫn được ghi nhận khoản đầu tư vào công ty con khi doanh nghiệp đầu tư nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết tại công ty con, nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho công ty mẹ hơn 50% quyền biểu quyết;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

- Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty mẹ có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty mẹ có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

Giá phí các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có), như: Chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Sau đó được điều chỉnh khoản dự phòng tổn thất đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư vào công ty con ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư trong giao dịch hợp nhất kinh doanh.

c. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi bên nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ) là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty độc lập không có công ty con)

d. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư khác

Các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ một phần dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ, phải thu khác tùy thuộc vào tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

4. Chính sách kế toán hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận tồn kho:

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định:

Hàng hóa: Chi phí mua 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm các chi phí mua nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung trong quá trình sản xuất và các chi phí khác trong quá trình thi công xây dựng công trình chưa kết chuyển sang giá vốn hàng bán trong kỳ.

- b. *Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:* theo giá nhập trước xuất trước
- c. *Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:* Phương pháp kê khai thường xuyên
- d. *Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

a. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ. Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm:

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

b. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.. (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

c. Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Máy móc thiết bị	05 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang gồm tất cả các chi phí chi ra để triển khai, thi công xây dựng cơ bản dở dang trong đó bao gồm chi phí đi vay được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được kết chuyển ghi tăng tài sản khi hoàn thành công trình/hạng mục xây dựng cơ bản, việc nghiệm thu tổng thể hoàn thành xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế phát sinh có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, bao gồm các chi phí thuê đất, chi phí lắp đặt hệ thống gas, chi phí sửa chữa, nâng cấp, bảo trì phần mềm kế toán và các chi phí khác.

Phương pháp phân bổ:

Phân bổ theo phương pháp đường thẳng, Công ty căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ phù hợp, thời gian phân bổ tối đa không quá 03 năm. Riêng tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo thời gian thuê.

8. Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có cơ sở về việc phải thanh toán cho một khách hàng, nhà cung cấp, tổ chức, cá nhân khác,... theo nguyên tắc thận trọng. Các khoản thuế phải nộp nhà nước chưa ước tính do cơ quan thuế chưa quyết toán thuế và có thể phát sinh sau khi cơ quan thuế kiểm tra quyết toán thuế.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí vật tư, vật liệu, chi phí thuê ngoài, thuê đội thi công dự kiến sẽ phát sinh theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu hoặc chi phí thực tế đã phát sinh chưa hoàn thành công tác quyết toán và chưa có đủ hóa đơn chứng từ. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận, định mức phù hợp,...

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

a. Đối với Doanh thu bán bất động sản:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

b. Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

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

c. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó. quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (lãi tỷ giá hối đoái)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa hoặc được phản ánh căn cứ vào dự toán công trình xây dựng. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao theo dự toán được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm:

Lãi tiền vay

Lỗ chênh lệch tỷ giá

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

15. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

16. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

Đơn vị tính: VND

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

01. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2025	01/01/2025
Tiền mặt tại quỹ	369,444,272	71,702,940
- Tiền mặt tại quỹ VNĐ	369,444,272	71,702,940
Tiền gửi ngân hàng VNĐ	6,270,730,269	2,966,342,876
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Tân Bình		97,285,278
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN- CN Hàm Nghi	814,808,721	327,194,001
- Ngân hàng Agribank - CN Tân Bình	3,258,987,581	2,541,863,597
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thủ Thiêm	2,196,933,967	
Các khoản tương đương tiền	-	5,500,000,000
- Ngân hàng Agribank - CN Tân Bình		5,500,000,000
Tổng cộng	6,640,174,541	8,538,045,816
02. Các khoản đầu tư tài chính	31/03/2025	01/01/2025
Tiền gửi có kỳ hạn	35,000,000,000	14,000,000,000
- Ngân hàng Agribank - CN Tân Bình	35,000,000,000	14,000,000,000
Tổng cộng	35,000,000,000	14,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND				
03. Phải thu khách hàng	31/03/2025		01/01/2025	
Ngắn hạn	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu khách hàng</i>				
- Công ty TNHH TV XD TMDV Lâm Nguyễn	9,565,724,292	1,770,789,136	9,565,724,292	1,770,789,136
- Công ty CP 3H Sài Gòn	644,585,467		1,251,203,338	
- Công ty TNHH ĐT XD Phương Nam Việt	3,668,195,074	2,310,962,897	3,668,195,074	2,310,962,897
- Công ty TNHH TMXD PTN Song Khánh	1,550,916,120		1,550,916,120	
- Công ty CP TM và XD Ba Đình	1,311,225,142	826,071,839	1,311,225,142	826,071,839
- Các khách hàng khác	2,527,841,135		7,863,165,405	
<i>Phải thu của khách hàng bên liên quan</i>				
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị-TNHH	360,716,489		360,716,489	
Tổng cộng	19,629,203,719	4,907,823,872	25,571,145,860	4,907,823,872
04. Trả trước cho người bán	31/03/2025		01/01/2025	
Ngắn hạn				
- Công ty CP thiết kế và xây dựng DATA			-	64,832,785
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai			10,220,574	
Tổng cộng			10,220,574	64,832,785
05. Các khoản phải thu khác	31/03/2025		01/01/2025	
a. Ngắn hạn				
- Lãi dự thu			131,127,397	131,127,397
- Thu tạm ứng CBNV, đội thi công			2,259,907,501	2,144,578,634
- Phải thu khác			26,982,550	26,982,550
Tổng cộng			2,418,017,448	2,302,688,581
b. Dài hạn	31/03/2025		01/01/2025	
- Phải thu khác.			122,237,398	122,237,398
Tổng cộng			122,237,398	122,237,398

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

		Quý 1-Năm 2025	Năm 2024		
06.	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi				
	Số đầu năm	4,907,732,872	4,632,834,816		
	Trích lập trong kỳ		274,898,056		
	Số cuối kỳ 31/03/2025	4,907,732,872	4,907,732,872		
07.	Hàng tồn kho	31/03/2025	01/01/2025		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Chi phí SX, KD dở dang	264,089,700	-	5,686,654,321	-
	Tổng cộng	264,089,700	-	5,686,654,321	-
08.	Chi phí trả trước				
a.	Ngắn hạn	31/03/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	861,363			861,363
	Tổng cộng	861,363	-	-	861,363
b.	Dài hạn	31/03/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
	Chi phí sửa chữa, cải tạo văn phòng	43,275,578			43,275,578
	Công cụ dụng cụ xuất dùng, CPQL Chờ phân bổ	199,667,161			199,667,161
	Tổng cộng	242,942,739	-	-	242,942,739
09.	Thuế GTGT được khấu trừ	31/03/2025			01/01/2025
	Thuế GTGT được khấu trừ	359,563,270			758,501,698
	Tổng cộng	359,563,270			758,501,698

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá				-
Số dư 01/01/2025	111,000,000	1,420,302,167	74,238,182	1,605,540,349
Số dư 31/03/2025	111,000,000	1,420,302,167	74,238,182	1,605,540,349
Khấu hao lũy kế				
Số dư 01/01/2025	111,000,000	1,420,302,167	61,250,840	1,592,553,007
- Khấu hao trong kỳ	-	-	-	-
Số dư 31/03/2025	111,000,000	1,420,302,167	61,250,840	1,592,553,007
Giá trị còn lại				
Số dư 01/01/2025	-	-	12,987,342	12,987,342
Số dư 31/03/2025	-	-	12,987,342	12,987,342
- Các tài sản cố định đã hết khấu hao còn được sử dụng có nguyên giá là:				
	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ khác	Tổng cộng
Tại ngày 31/03/2025	111,000,000	1,420,302,167	38,818,182	1,570,120,349

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

11. Tài sản dở dang dài hạn	31/03/2025	01/01/2025
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
Chi phí mua lại các ô đất khu 400 căn	13,199,000,000	13,199,000,000
Tập hợp chi phí thi công trình dở dang	14,102,288,063	6,599,770,889
Tổng cộng	27,301,288,063	19,798,770,889

Đây là chi phí dự án 400 căn nhà -Phước An chưa phân bổ đã triển khai từ các năm qua

12. Phải trả người bán	31/03/2025		01/01/2025	
<i>Ngắn hạn</i>	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH XD phát triển nhà Song Khánh	144,920,356	144,920,356	144,920,356	144,920,356
- Công ty cổ phần Technika Group	201,459,620	201,459,620	492,611,274	492,611,274
- Công ty CP Vật Liệu Xanh Đại Dũng	267,748,124	267,748,124	267,748,124	267,748,124
- Công ty Cổ phần K&G	3,864,895	3,864,895	3,864,895	3,864,895
- Công ty TNHH XD LVC	177,350,994	177,350,994	177,350,994	3,864,895
- Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Nhật Vỹ	131,598,000	131,598,000	131,598,000	131,598,000
- Công ty TNHH đầu tư TM và XD Hồ Gia	195,502,260	195,502,260	195,502,260	195,502,260
- Công ty TNHH XD Sơn Thanh phát	159,809,638	159,809,638	159,809,638	159,809,638
- Công ty TNHH J&T Windows (XL02-DA5)	267,939,267	267,939,267	1,623,656,340	1,623,656,340
- Công ty CP tư vấn - thiết kế - kiểm định - XD Toàn Cầu	27,000,000	27,000,000	45,775,800	45,775,800
- Công ty cổ phần xây dựng Sealand Miền Nam (400 căn)	1,234,587,424	1,234,587,424	258,785,100	258,785,100
- Công ty cổ phần xây dựng Nhật Gia (400 căn)	802,442,545	802,442,545		-
- Công ty cổ phần thiết kế - xây dựng DATA (400 căn)	822,863,767	822,863,767		-
- Công ty TNHH xây dựng Sơn Thanh Phát (400 căn)	146,568,204	146,568,204		-
- Các nhà cung cấp khác	693,208,324	693,208,324	693,208,324	693,208,324
Phải trả người bán là bên liên quan				
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị-TNHH	35,469,498	35,469,498		
Tổng cộng	5,312,332,916	5,312,332,916	4,194,831,105	4,021,345,006

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

13. Người mua trả tiền trước	31/03/2025	01/01/2025
- Công ty TNHH ĐT XD Phương Nam Việt	8,848,800	8,848,800
- Nguyễn Diệu Hiền		1,485,739,077
- Khách hàng khác	10,239,940,987	2,104,482,975
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>		
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị-TNHH	1,199,432,906	1,199,432,906
Tổng cộng	11,448,222,693	4,798,503,758

14. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	31/03/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2025
Thuế giá trị gia tăng	575,802,489	501,283,653	216,659,957	291,178,793
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(487,137,612)		120,950,892	(366,186,720)
Thuế thu nhập cá nhân	(9,073,022)		23,566,800	14,493,778
Tổng cộng	79,591,855	501,283,653	361,177,649	(60,514,149)

Số thuế phải nộp của Công ty chưa được Cơ quan Thuế quyết toán từ năm 2017. Do đó, 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.

a. Thuế và các khoản phải thu ngân sách Nhà nước:	31/03/2025	01/01/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệpThuế thu nhập cá nhân	496,210,634	366,186,720
Tổng cộng	496,210,634	366,186,720

Thuế phải thu nhà nước là khoản tạm nộp tại Dự án 400 căn Khu đô thị mới tại xã Phước An huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và sẽ được xác định lại tại thời điểm hoàn thành quyết toán dự án. Hoặc theo kết luận kiểm tra/ thanh tra của cơ quan thuế.

b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:	31/03/2025	01/01/2025
Thuế giá trị gia tăng	575,802,489	291,178,793
Thuế thu nhập cá nhân		14,493,778
Các khoản phải nộp khác	-	
Tổng cộng	575,802,489	305,672,571

15. Phải trả người lao động	31/03/2025	01/01/2025
- Phải trả công nhân viên	138,567,070	375,721,570

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Tổng cộng			138,567,070	375,721,570
16. Chi phí phải trả			31/03/2025	01/01/2025
<i>Ngắn hạn</i>				
Trích trước Chi phí phải trả các công trình thi công chưa hoàn thành hồ sơ chứng từ			4,327,323,049	2,556,627,840
Tổng cộng			4,327,323,049	2,556,627,840
17. Doanh thu chưa thực hiện			31/03/2025	01/01/2025
Doanh thu nhận trước				
- Doanh thu từ thu tiền phần thân theo tiến độ phụ lục hợp đồng			17,272,637,945	8,306,210,411
Tổng cộng			17,272,637,945	8,306,210,411
18. Phải trả khác			31/03/2025	01/01/2025
<i>Phải trả khác ngắn hạn</i>				
			1,651,052,287	5,184,032,888
Tổng cộng			1,651,052,287	5,184,032,888
19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	31/03/2025	Tăng	Giảm	01/01/2025
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	250,159,100	-	4,500,000	254,659,100
Tổng cộng	250,159,100	-	4,500,000	254,659,100

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

		31/03/2025		Năm 2025		01/01/2025	Đơn vị tính: VND
20.	Vay và nợ thuê tài chính						
a.	Trích nợ dài hạn sang ngắn hạn	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (*)	-	-				-
	Tổng cộng	-	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư 01/01/2024	46,500,000,000	1,195,708,323	(1,175,574,276)	46,520,134,047
Lãi năm 2024	-	-	61,638,350	61,638,350
Số dư 01/01/2025	46,500,000,000	1,195,708,323	(1,113,935,926)	46,581,772,397
Lãi, lỗ trong năm	-	-	32,102,974	32,102,974
Số dư 31/03/2025	46,500,000,000	1,195,708,323	(1,081,832,952)	46,613,875,371

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chi tiết các cổ đông góp vốn đến ngày 31 tháng 03 năm 2025:

Tên cổ đông	Tỉ lệ	31/03/2025	01/01/2025
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	54.84%	25,500,000,000	25,500,000,000
- Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	21.50%	10,000,000,000	10,000,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Phú	10.75%	5,000,000,000	5,000,000,000
- Cổ đông cá nhân khác	12.91%	6,000,000,000	6,000,000,000
Tổng Cộng	100.00%	46,500,000,000	46,500,000,000

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

	Năm 2025	Năm 2024
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	46,500,000,000	46,500,000,000
+ Vốn góp đầu năm	46,500,000,000	46,500,000,000
+ Vốn góp cuối năm	46,500,000,000	46,500,000,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/03/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4,650,000	4,650,000
Cổ phiếu phổ thông	4,650,000	4,650,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4,650,000	4,650,000
Cổ phiếu phổ thông	4,650,000	4,650,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu	10,000	10,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	Năm 2025	Năm 2024
c. Quỹ đầu tư phát triển		
- Số dư ngày 01/01/2025	1,195,708,323	1,195,708,323
- Số dư ngày 31/03/2025	1,195,708,323	1,195,708,323
VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.		
	Quý 1-2025	Năm 2024
01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7,945,612,997	26,796,922,652
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7,945,612,997	26,796,922,652
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	7,945,612,997	26,796,922,652
02. Giá vốn hàng bán	Quý 1-2025	Năm 2024
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	6,750,632,196	21,178,923,303
Tổng cộng	6,750,632,196	21,178,923,303
03. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1-2025	Năm 2024
thu nhập tài chính	213,642,588	658,642,602
Tổng cộng	213,642,588	658,642,602
04. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 1-2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên quản lý	909,174,000	3,588,143,840
Chi phí vật liệu quản lý	32,194,297	218,614,711
Chi phí đồ dùng văn phòng		60,532,275
Chi phí khấu hao tài sản cố định		7,084,000
Thuế, phí và lệ phí	34,805,293	59,312,537
Chi phí dự phòng		274,989,056
Chi phí dịch vụ mua ngoài	112,426,419	804,063,451
Chi phí bằng tiền khác	287,920,406	1,129,069,776
Tổng cộng	1,376,520,415	6,141,809,646
05. Thu nhập khác	Quý 1-2025	Năm 2024
Các khoản thu nhập khác	-	99,812,636
Tổng cộng	-	99,812,636

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời với báo cáo tài chính được đính kèm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kết quả tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

06. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Quý 1-2025	Năm 2024
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	32,102,974	61,638,350
Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh được chuyển trong kỳ	(32,102,974)	(61,638,350)
- Thu nhập tính thuế	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-

7 Lãi, lỗ trên cổ phiếu	Quý 1-2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	32,102,974	61,638,350
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	32,102,974	61,638,350
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	4,650,000	4,650,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7	13

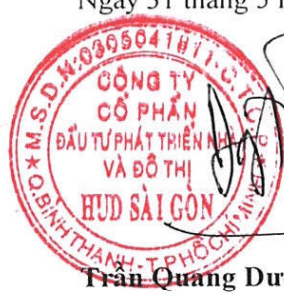
VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Số công nợ phải thu/phải trả với bên liên quan

Các bên liên quan	Nghị quyết	31/03/2025	01/01/2025
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	Phải thu	360,716,489	360,716,489
	Phải trả	1,234,902,404	1,199,432,906


Hoàng Tuấn Anh
Người lập biểu


Hoàng Tuấn Anh
Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 5 năm 2025


Trần Quang Dương
Giám đốc