

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý I/2025**

*Hà Nội - Tháng 4 năm 2025*

328  
NG T  
PHÁ  
THU  
N NG  
VII  
-TP

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	<b>1 - 2</b>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025</b>	
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	5 - 6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 29

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 1/2025 của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025.

**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 kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại Mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 8 ngày 28 tháng 2 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7 Khu Dịch Vụ Tổng hợp Linh Đàm, P Hoàng Liệt, Q Hoàng Mai, TP Hà Nội.

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

**Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên
Bà Đồng Thị Cúc	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

**Ban Giám đốc**

Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 1/4/2025)
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc
Ông Trần Dũng Sỹ	Phó Giám đốc

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Hội đồng quản trị, 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 Quý 01/2025.

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính 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.

Hội đồng quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Hội đồng quản trị,



**Phạm Cao Sơn**

*Chủ tịch Hội đồng quản trị*

*Hà Nội, ngày 10. Tháng 4 năm 2025*

**PHẠM  
CAO  
SƠN** Digitally signed  
by PHẠM CAO  
SƠN  
Date:  
2025.04.11  
17:50:37+07'00'



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

**Báo cáo tài chính Quý 01/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

**Mẫu B 01a-DN**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>MS</b>	<b>TM</b>	<b>31/03/2025 VND</b>	<b>01/01/2025 VND</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> <b>(100 = 110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>2.050.990.152.244</b>	<b>1.921.529.223.346</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6.1</b>	<b>37.919.280.004</b>	<b>28.483.991.638</b>
1. Tiền	111		37.519.280.004	12.113.991.638
2. Các khoản tương đương tiền	112		400.000.000	16.370.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>110.312.759.127</b>	<b>53.285.569.488</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.2	6.862.629.284	9.371.226.959
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	98.632.970.612	39.961.307.154
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	6.3	4.817.159.231	4.628.581.505
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(675.546.130)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>6.4</b>	<b>1.890.500.330.751</b>	<b>1.829.417.032.726</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.890.500.330.751	1.829.417.032.726
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.257.782.362</b>	<b>10.342.629.494</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		727.361.338	727.361.338
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.580.604.891	7.923.608.417
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	6.5	1.949.816.133	1.691.659.739
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> <b>(200 = 210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>101.455.008.174</b>	<b>101.783.339.166</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9.601.000.000</b>	<b>9.601.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		9.601.000.000	9.601.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>6.6</b>	<b>27.589.931.994</b>	<b>28.373.422.661</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		27.589.931.994	28.373.422.661
Nguyên giá	222		73.807.860.870	73.807.860.870
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.217.928.876)	(45.434.438.209)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(200.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>6.7</b>	<b>57.507.425.591</b>	<b>58.402.278.617</b>
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(38.548.206.257)	(37.653.353.231)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>6.012.039.183</b>	<b>4.896.137.365</b>
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>744.611.406</b>	<b>510.500.523</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn		6.8	744.611.406	510.500.523
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.152.445.160.418</b>	<b>2.023.312.562.512</b>

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

**Báo cáo tài chính Quý 01/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

**Mẫu B 01a-DN**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
**Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025**

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b> <b>(300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.723.519.622.803</b>	<b>1.596.055.932.989</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>624.400.474.554</b>	<b>1.054.042.932.989</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		6.150.046.691	5.167.994.772
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		76.338.139	43.761.207
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	6.9	449.390.915.998	885.719.824.327
4. Phải trả người lao động	314		7.247.778	8.422.502.063
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	6.10	18.471.962	18.471.962
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.137.736.126	1.137.736.126
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	6.11	12.087.635.203	10.490.989.548
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	6.12	140.232.550.574	126.305.424.901
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.299.532.083	16.736.228.083
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.099.119.148.249</b>	<b>542.013.000.000</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	6.10	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	6.12	1.099.119.148.249	542.013.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> <b>(400 = 410+430)</b>	<b>400</b>	<b>6.13</b>	<b>428.925.537.615</b>	<b>427.256.629.523</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>428.925.537.615</b>	<b>427.256.629.523</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		315.999.610.000	315.999.610.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		32.093.835.502	30.424.927.410
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ tr	421a		30.310.327.410	140.924.457.653
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.783.508.092	3.082.094.824
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.152.445.160.418</b>	<b>2.023.312.562.512</b>

Hà Nội, ngày 10 Tháng 4 năm 2025

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

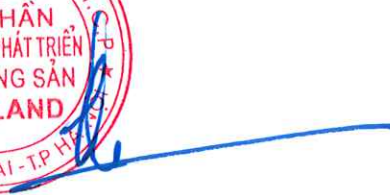
Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung



Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND****Báo cáo tài chính Quý 01/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025****Mẫu B 02a-DN****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 1/2025	Quý 1/2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.14	9.383.933.934	2.878.350.810
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		9.383.933.934	2.878.350.810
4. Giá vốn hàng bán	11	6.15	6.569.565.169	1.619.900.744
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		2.814.368.765	1.258.450.066
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.16	76.440.963	1.006.751.144
7. Chi phí tài chính	22	6.16	189.789.610	505.111.430
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		189.789.610	505.111.430
8. Chi phí bán hàng	24	6.17	399.371.819	1.140.385.810
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.18	213.212.556	105.156.322
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		2.088.435.743	514.547.648
11. Thu nhập khác	31		39.379.182	761.400
12. Chi phí khác	32		1.422.171	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		37.957.011	761.400
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.126.392.754	515.309.048
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.19	342.884.662	114.763.794
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.783.508.092	400.545.254
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.20	56	20

Hà Nội, ngày 10. Tháng 4 năm 2025

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND  
Báo cáo tài chính Quý 01/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

CHỈ TIÊU		MS	TM	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
				Năm nay	Năm trước		
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.14	9.383.933.934	2.878.350.810	9.383.933.934	2.878.350.810
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		9.383.933.934	2.878.350.810	9.383.933.934	2.878.350.810
4.	Giá vốn hàng bán	11	6.15	6.569.565.169	1.619.900.744	6.569.565.169	1.619.900.744
5.	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.814.368.765	1.258.450.066	2.814.368.765	1.258.450.066
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.16	76.440.963	1.006.751.144	76.440.963	1.006.751.144
7.	Chi phí tài chính	22	6.16	189.789.610	505.111.430	189.789.610	505.111.430
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		189.789.610	505.111.430	189.789.610	505.111.430
8.	Chi phí bán hàng	24	6.17	399.371.819	1.140.385.810	399.371.819	1.140.385.810
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.18	213.212.556	105.156.322	213.212.556	105.156.322
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.088.435.743	514.547.648	2.088.435.743	514.547.648
11.	Thu nhập khác	31		39.379.182	761.400	39.379.182	761.400
12.	Chi phí khác	32		1.422.171	-	1.422.171	-
13.	Lợi nhuận khác	40		37.957.011	761.400	37.957.011	761.400
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.126.392.754	515.309.048	2.126.392.754	515.309.048
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.19	342.884.662	114.763.794	342.884.662	114.763.794
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.783.508.092	400.545.254	1.783.508.092	400.545.254
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.20	56	20	56	20

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 10 Tháng 4 năm 2025

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Hồng Nhung

Lê Quốc Chung



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	MS	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	12.534.423.656	3.971.440.111
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(90.131.498.792)	(12.408.358.037)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(8.873.138.175)	(22.456.034)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(191.671.297)	(2.876.841.124)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(661.423.322)	(104.707.702)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	3.044.772.730	656.243.633
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.111.116.614)	(32.872.325.729)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(92.389.651.814)</b>	<b>(43.657.004.882)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	13.968.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	76.440.963	1.006.751.144
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>76.440.963</b>	<b>14.974.751.144</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp từ CS	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	108.751.373.544	10.966.750.728
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(7.002.874.327)	(5.447.932.181)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>101.748.499.217</b>	<b>5.518.818.547</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>9.435.288.366</b>	<b>(23.163.435.191)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>28.483.991.638</b>	<b>51.556.710.801</b>
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>37.919.280.004</b>	<b>28.393.275.610</b>

Hà Nội, ngày 10. Tháng 4 năm 2025

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Chủ tịch HĐQT



Phạm Cao Sơn

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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 kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 28 tháng 2 năm 2025 và các bản sửa đổi, bổ sung.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT  
JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô A CC7 Khu dịch vụ  
tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP Hà  
Nội

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 315.999.610.000 đồng, được chia thành 31.599.961 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

**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;



**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 đấu 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...

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính Quý 1/2025 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính Quý.

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính Quý 1 của Công ty được lập từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 03 hàng năm.



**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ và Chuẩn mực 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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Hội đồng quản trị Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

**4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**

**Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

**5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 1/2025 tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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.

**Công cụ tài chính**

*Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính*

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

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

*Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

*Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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:

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

	<b>Thời gian khấu hao (Năm)</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc thiết bị	05 – 07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

**Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ trên một năm tài chính.

**Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

**Các khoản phải trả**

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

**Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**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 sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.



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

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 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 kỳ 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.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh 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 việc đầu tư tạm thời các khoản vay 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.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

**Lãi 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 kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND  
Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09A-DN

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
Tiền mặt	6.252.317.841		7.660.301.340	
Tiền gửi ngân hàng	31.266.962.163		4.453.690.298	
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội)	400.000.000		16.370.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	-		11.870.000.000	
Tổng	37.919.280.004		28.483.991.638	

6.2 Phải thu khách hàng

6.2 Phải thu khách hàng	31/03/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
Phải thu khách hàng ngắn hạn				
Khách hàng thuê Tòa nhà văn phòng	115.595.806		408.502.502	
Khách hàng mua nhà dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	1.064.041.957		2.579.504.387	
Khách hàng mua nhà Dự án CT17, KĐT Việt Hưng	2.292.854.242		2.394.553.242	
Khách hàng mua nhà dự án hỗn hợp 05, KĐT Việt Hưng			675.546.130	
Khách hàng mua nhà Dự án Khu B Bắc Ninh	2.031.693.726		2.031.693.726	
Các khách hàng khác	1.358.443.553		1.281.426.972	
Tổng	6.862.629.284		9.371.226.959	



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
**Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

**MẪU B 09A-DN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

Công ty Cổ phần VIMECO

Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Phương Hoàng

Công ty Cổ phần Xuân Mỹ

Công ty CP Tư vấn thiết kế và xây dựng Kinh Bắc

Công ty TNHH XD CTGT và TM Bắc Trung Nam

Công ty Cổ phần đầu tư và xây lắp điện SIC

Công ty Cổ phần xây dựng cơ điện Hưng Thịnh

Công ty Cổ phần xây dựng GM

Công ty Cổ phần xây dựng 201

Công ty Cổ phần cấp nước số 2 Bắc Ninh

Công ty CP xây dựng dân dụng và Công nghiệp Việt Nam

Công ty CP HUDLAND Thương mại dịch vụ

Trả trước cho các nhà cung cấp khác

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
	10.345.788.569	10.345.788.569
	20.303.636.334	17.217.146.449
	17.077.116.865	
	11.634.068.512	
	8.942.004.348	
	7.656.551.224	
	7.367.980.939	
	3.717.967.262	
	3.409.535.379	3.409.535.379
	3.190.342.766	4.853.877.628
	2.729.545.472	
		1.170.180.000
	239.198.833	479.364.750
	2.019.234.109	2.485.414.379

(\*) Chi tiết các khoản phải thu là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
**Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

**Mẫu B 09A-DN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6.3 Phải thu khác**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Các khoản khác ngắn hạn</b>	<b>4.817.159.231</b>	-	<b>4.628.581.505</b>	-
Tiền đặt cọc của khách hàng	295.775.576	-	130.479.525	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	257.250.001	-	257.250.001	-
Tiền số đo phải trả	304.447.727	-	315.301.052	-
Chi phí bảo trì	1.229.765.113	-	1.229.765.113	-
Tạm ứng	968.638.000	-	934.503.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	79.368.253	-	66.658.363	-
Các khoản phải thu khác	1.681.914.561	-	1.694.624.451	-
<b>Các khoản khác dài hạn</b>	<b>9.601.000.000</b>	-	<b>9.601.000.000</b>	-
Ký cược, ký quỹ	9.601.000.000	-	9.601.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>14.418.159.231</b>	-	<b>14.229.581.505</b>	-

**6.4 Hàng tồn kho**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.890.208.724.126	-	1.829.155.321.888	-
Hàng hóa	291.606.625		261.710.838	
<b>Tổng</b>	<b>1.890.500.330.751</b>	-	<b>1.829.417.032.726</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
**Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

**Mẫu B 09A-DN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6.5 Thuế và các khoản phải thu Nhà Nước:**

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	12.472.966	-	-	12.472.966
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.618.804.507	342.884.662	661.423.322	1.937.343.167
Thuế thu nhập cá nhân	60.382.266	60.382.266	-	-
<b>Tổng</b>	<b>1.691.659.739</b>	<b>403.266.928</b>	<b>661.423.322</b>	<b>1.949.816.133</b>

**6.6 Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<u>Nguyên giá</u>					
Tại ngày 01/01/2025	65.776.677.320	213.727.273	6.578.831.814	1.238.624.463	73.807.860.870
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2025	65.776.677.320	213.727.273	6.578.831.814	1.238.624.463	73.807.860.870
<u>Hao mòn lũy kế</u>					
Tại ngày 01/01/2025	37.518.823.003	130.991.203	6.569.327.647	1.215.296.356	45.434.438.209
Tăng trong kỳ	769.622.844	4.322.730	5.038.956	4.506.137	783.490.667
Trích khấu hao	769.622.844	4.322.730	5.038.956	4.506.137	783.490.667
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2025	38.288.445.847	135.313.933	6.574.366.603	1.219.802.493	46.217.928.876
<u>Giá trị còn lại</u>					
Tại ngày 01/01/2025	28.257.854.317	82.736.070	9.504.167	23.328.107	28.373.422.661
Tại ngày 31/03/2025	27.488.231.473	78.413.340	4.465.211	18.821.970	27.589.931.994



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
**Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

Mẫu B 09A-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Tài sản cố định vô hình:	Phần mềm kế toán	Tổng
<i>Nguyên giá</i>		
Tại ngày 01/01/2025	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/03/2025	200.000.000	200.000.000
<i>Hao mòn lũy kế</i>		
Tại ngày 01/01/2025	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/03/2025	200.000.000	200.000.000
<i>Giá trị còn lại</i>		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 31/03/2025	-	-

**6.7 Bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nhà cửa Vật kiến trúc				-
- Nguyên giá	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Linh Đàm				
- Giá trị hao mòn lũy kế	37.653.353.231	894.853.026	-	38.548.206.257
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7	37.653.353.231	894.853.026	-	38.548.206.257
Linh Đàm				
- Giá trị còn lại	58.402.278.617	(3.579.412.111)	-	57.507.425.591
Tòa nhà VP làm việc Lô ACC7	58.402.278.617	(894.853.026)	-	57.507.425.591
Linh Đàm				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND  
Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Mẫu B 09A-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.8 Chi phí trả trước dài hạn

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	132.879.589	166.696.811
Chi phí trả trước khác	611.731.817	343.803.712
Tổng	744.611.406	510.500.523

6.9 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước:

	Số đầu kỳ	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân	-	367.473.157	320.187.888	47.285.269
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	885.719.824.327	21.088.806.402	457.465.000.000	449.343.630.729
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Tổng	885.719.824.327	21.459.279.559	457.788.187.888	449.390.915.998

Số dư thuế nhà đất, tiền thuê đất là số thuế còn phải nộp tại dự án Bình Giang. Căn cứ công văn số 8316/QĐ-CCTKV ngày 30/12/2024 về việc nộp dần tiền thuế nợ thì phần thuế phải nộp này Công ty được nộp dần trong khoảng thời gian từ tháng 12 năm 2024 đến tháng 5 năm 2025. Số thuế này được ngân hàng BIDV bảo lãnh nộp tiền sử dụng đất theo công văn số 3395/BIDV.HN-KHDN1, như vậy về bản chất đây sẽ là khoản nợ phải trả dài hạn (sau khi ngân hàng giải ngân tiền sdd)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
**Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

**MẤU B 09A-DN**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6.10 Chi phí phải trả**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	18.471.962	18.471.962
Chi phí lãi vay phải trả	18.471.962	18.471.962
Dài hạn	-	-
<b>Tổng</b>	<b>18.471.962</b>	<b>18.471.962</b>

**6.11 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.244.592.803	244.592.803
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8.164.081.141	9.558.335.534
Tiền phí dịch vụ	3.403.076	3.403.076
Tiền bảo trì	31.771.119	10.277.957
Cổ tức phải trả	222.499.500	222.499.500
Tiền làm sổ đỏ của dân	421.287.564	451.880.678
<b>Tổng</b>	<b>12.087.635.203</b>	<b>10.490.989.548</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
**Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

Mẫu B 09A-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6.12 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/03/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị VND	VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)</i>	8.817.550.574	8.817.550.574		7.002.874.327	15.820.424.901	15.820.424.901
<i>Vay cá nhân theo NQ số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024</i>	131.415.000.000	131.415.000.000	20.930.000.000		110.485.000.000	110.485.000.000
<b>Vay dài hạn</b>						
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)</i>	851.789.148.249	851.789.148.249	553.266.148.249		298.523.000.000	298.523.000.000
<i>Vay cá nhân theo NQ số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024</i>	247.330.000.000	247.330.000.000	3.840.000.000		243.490.000.000	243.490.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.239.351.698.823</b>	<b>1.239.351.698.823</b>	<b>578.036.148.249</b>	<b>7.002.874.327</b>	<b>668.318.424.901</b>	<b>668.318.424.901</b>

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1906164/HĐTD ngày 15/11/2023 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội ( Ngân hàng BIDV Hà Nội ). Hạn mức cấp tín dụng 20.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội và các chi phí phục vụ sản xuất kinh doanh thường xuyên khác . Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. 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 và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở và toàn bộ các quyền phát sinh theo hợp đồng mua bán nhà tại dự án nhà chung cư CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; dự án Nhà vườn KHU B thành phố Bắc Ninh, 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 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.
- Căn cứ theo Nghị quyết số 1053/NQ-HĐQT ngày 04/07/2024 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt phương án huy động của cá nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2024 – 2028; Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, nộp tiền sử dụng đất vào Ngân sách nhà nước, giá trị huy động 379.000.000.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND  
Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Mẫu B 09A-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3) Hợp đồng cho vay dự án số 01/2024/HĐTD ngày 04/12/2024 ký giữa Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội ( Ngân hàng BIDV Hà Nội ). Tổng số dư khoản vay được rút và Bảo lãnh/mở LC tối đa là 1.419.721.000.000 đồng; 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 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 có 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 penthouse 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.

6.13 Vốn chủ sở hữu  
a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD		Vốn đã ghi nhận	
	Cổ phiếu	Số tiền	Tỷ lệ	
	Số lượng	VND	%	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	16.116.000	161.160.000.000	51,00%	161.160.000.000
Phạm Thị Linh	1.600.540	16.005.400.000	5,07%	16.005.400.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	391.840	3.918.400.000	1,24%	3.918.400.000
Ông Kenneth Ruby Kamon	1.306.660	13.066.600.000	4,14%	13.066.600.000
Các cổ đông khác	12.184.921	121.849.210.000	38,56%	121.849.210.000
Tổng	31.599.961	315.999.610.000	100%	315.999.610.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
**Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

Mẫu B 09A-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**b. Số cổ phần**

	31/03/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.599.961	31.599.961
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.599.961	31.599.961
Cổ phiếu phổ thông	31.599.961	31.599.961
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.599.961	31.599.961
Cổ phiếu phổ thông	31.599.961	31.599.961
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**c. Biến động Vốn chủ sở hữu:**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>	200.000.000.000	80.832.092.113	144.006.552.477	424.838.644.590
Tăng trong kỳ	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	-	-	3.819.884.933	3.819.884.933
Giảm trong năm	-	-	(117.401.510.000)	(117.401.510.000)
Trích lập các quỹ	-	-	(947.700.000)	(947.700.000)
Hạch toán tăng vốn từ LNST chưa phân	-	-	(115.999.610.000)	(115.999.610.000)
Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	(454.200.000)	(454.200.000)
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	315.999.610.000	80.832.092.113	30.424.927.410	427.256.629.523
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>	315.999.610.000	80.832.092.113	30.424.927.410	427.256.629.523
Tăng trong kỳ	-	-	1.783.508.092	1.783.508.092
Lãi trong năm	-	-	1.783.508.092	1.783.508.092
Giảm trong kỳ	-	-	114.600.000	114.600.000
Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	114.600.000	114.600.000
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>	315.999.610.000	80.832.092.113	32.093.835.502	428.925.537.615

Đơn vị tính: VND



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
**Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

Mẫu B 09A-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6.14 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản  
 Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác

**Tổng**

**6.15 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản  
 Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác

**Tổng**

**6.16 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi

**Tổng**

Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay

**Tổng**

Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính

**6.17 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng

**Tổng**

Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
6.570.681.720	435.190.610
2.813.252.214	2.443.160.200
<b>9.383.933.934</b>	<b>2.878.350.810</b>

Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
5.322.252.193	395.832.564
1.247.312.976	1.224.068.180
<b>6.569.565.169</b>	<b>1.619.900.744</b>

Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
76.440.963	1.006.751.144
<b>76.440.963</b>	<b>1.006.751.144</b>

189.789.610	505.111.430
<b>189.789.610</b>	<b>505.111.430</b>
<b>(113.348.647)</b>	<b>501.639.714</b>

Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
399.371.819	1.140.385.810
<b>399.371.819</b>	<b>1.140.385.810</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUUDLAND**  
**Báo cáo tài Quý 1/2025 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025**

Mẫu B 09A-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6.18 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	78.633.426	15.652.262
Chi phí khấu hao TSCĐ	33.307.204	29.293.622
Thuế, phí, lệ phí	1.193.575	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.078.351	55.362.084
Chi phí bằng tiền khác		1.848.354
<b>Tổng</b>	<b>213.212.556</b>	<b>105.156.322</b>

**6.19 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp**

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế		
<b>Tổng thu nhập tính thuế</b>	<b>2.126.392.754</b>	<b>515.309.048</b>
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	1.302.453.855	1.225.675.030
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Bất động sản	-	(612.543.904)
Lợi nhuận từ kinh doanh Dự án nhà thu nhập thấp	823.938.899	(97.822.078)
<b>Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ</b>	<b>260.490.772</b>	<b>246.395.195</b>
<b>Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản</b>	<b>82.393.890</b>	<b>(121.849.193)</b>
<b>Thuế TNDN từ kinh doanh nhà thu nhập thấp</b>	<b>342.884.662</b>	<b>(9.782.208)</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành		114.763.794

**6.20 Lãi cơ bản trên cổ phiếu:**

	Quý 1/2025 VND	Quý 1/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.783.508.092	400.545.254
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.783.508.092	400.545.254
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	31.599.961	20.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>	<b>56</b>	<b>20</b>

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch với các bên liên quan

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/3/2025:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Trả trước cho người bán</b>			<b>10.345.788.569</b>	<b>10.345.788.569</b>
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
<b>Phải thu khách hàng</b>				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	874.000.738	874.000.738
<b>Các khoản vay vốn cá nhân</b>				
Phạm Cao Sơn	Chủ tịch HĐQT	Vay cá nhân	24.500.000.000	-
Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc	Vay cá nhân	8.500.000.000	-
Lê Quốc Chung	Kế toán trưởng	Vay cá nhân	500.000.000	-
Đặng Thanh Bình	Ban kiểm soát	Vay cá nhân	500.000.000	-
Nguyễn Văn Hường	Người phụ trách quản trị công ty	Vay cá nhân	500.000.000	-
Phạm Thị Hải An	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	1.000.000.000	-
Nguyễn Thế Bình Minh	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	200.000.000	-
Nguyễn Bảo Lộc	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	500.000.000	-
Nguyễn Hải Yến	Người liên quan của người nội bộ	Vay cá nhân	500.000.000	-

Thu nhập của các thành viên chủ chốt :

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc	Lương	1.047.702.428	624.757.228

7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu



Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

**Các loại công cụ tài chính**

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	
	<b>31/03/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.919.280.004	28.483.991.638
Phải thu khách hàng và phải thu khác	20.605.242.385	22.925.262.334
Đầu tư ngắn hạn	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-
<b>Tổng</b>	<b>58.524.522.389</b>	<b>51.409.253.972</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	1.239.351.698.823	668.318.424.901
Phải trả người bán và phải trả khác	18.237.681.894	15.658.984.320
Chi phí phải trả	18.471.962	18.471.962
<b>Tổng</b>	<b>1.257.607.852.679</b>	<b>683.995.881.183</b>

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Hội đồng quản trị tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>31/03/2025</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.919.280.004	-	37.919.280.004
Phải thu khách hàng và phải thu khác	11.004.242.385	9.601.000.000	20.605.242.385
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-
	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1- 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>01/01/2025</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	28.483.991.638	-	28.483.991.638
Phải thu khách hàng và phải thu khác	22.925.262.334	9.601.000.000	32.526.262.334
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-

### 7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2025

Người lập



**Nguyễn Hồng Nhung**

Kế toán trưởng



**Lê Quốc Chung**

Chủ tịch HĐQT



**Phạm Cao Sơn**