



Website: <https://kiemtoanipa.vn>

CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)
Mã số thuế: 0200156068

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN IPA
IPA AUDITING AND CONSULTING FIRM

- **Địa Chỉ :** Số Manhattan 05-04, Khu đô thị Vinhomes Imperia, P. Thượng Lý, Q. Hồng Bàng, TP. Hải Phòng, Việt Nam
- **Điện Thoại:** 0225 3534 655

- **Address:** No. Manhattan 05-04, Vinhomes Imperia, Thuong Ly Ward, Hong Bang District, Hai Phong City, Vietnam
- **Tel:** 0225 3534 655

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 – 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 – 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 – 26

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CHỦ TỊCH CÔNG TY VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Công ty và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Chủ tịch Công ty

Ông Phạm Đức Hạnh
Ông Chu Ngọc Hà

Chủ tịch Công ty – Bổ nhiệm ngày 01/03/2025
Chủ tịch Công ty – Miễn nhiệm ngày 28/02/2025

Ban Giám đốc

Ông Phạm Đức Hạnh
Ông Chu Ngọc Hà
Ông Đỗ Văn Minh

Chủ tịch Công ty – Người đại diện theo Pháp luật
(Bổ nhiệm ngày 01/03/2025)
Chủ tịch Công ty – Người đại diện theo Pháp luật
(Miễn nhiệm ngày 28/02/2025)
Phó Tổng Giám đốc – Nghi hưu ngày 01/09/2024

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn hoạt động kết thúc cùng ngày. 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 xét 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;
- 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán và báo cáo tài chính được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG
Số 24 Phan Bội Châu, Phường Hoàng Văn Thụ,
Quận Hồng Bàng Thành phố Hải Phòng, CHXHCN Việt Nam.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc, 



Phạm Đức Hạnh

Chủ tịch Công ty

Ngày 21 tháng 03 năm 2025



International Professional Audit

CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN IPA

Số Manhattan 05-04, Khu đô thị Vinhomes Imperia,
Phường Thượng Lý, Quận Hồng Bàng, TP. Hải Phòng, Việt Nam

Tel: (84-225) 3534 655

Website: <https://kiemtoanipa.vn>

SỐ. 69.2/IPA/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Ban Giám đốc

Công ty TNHH MTV QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh nhà Hải Phòng (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 21 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại thuyết minh số 8, Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho số dư nợ phải thu quá hạn thanh toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 với số tiền là 829.555.979 VND. Ảnh hưởng của vấn đề này tới Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024 của Công ty làm cho giá trị của chỉ tiêu “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi” tăng lên và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” giảm đi một lượng tương ứng là 829.555.979 VND. Đồng thời, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị năm 2024 của chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” tăng lên và chỉ tiêu “Lợi nhuận kế toán trước thuế” giảm đi một lượng tương ứng là 829.555.979 VND.

Như đã trình bày tại thuyết minh số 12, dự án đầu tư xây dựng nhà B tái định cư 11 tầng thuộc khu Chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ nhiều năm trước, các hộ dân đã được vào tạm cư và vào ở, Công ty đã thu tiền thuê nhà của các hộ dân. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại do chưa có quyết định bàn giao và phê duyệt quyết toán của thành phố Hải Phòng nên công ty chưa ghi tăng Nguyên giá tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 129.132.762.889 VND, đồng thời chưa phân bổ khấu hao với tài sản này.

Số tiền thu được từ hoạt động bán, cho thuê, quản lý quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước được nộp toàn bộ về Ngân sách nhà nước, do vậy Công ty ghi nhận như các khoản thu hộ, chi hộ Nhà nước trên Báo cáo tài chính. Theo phần mềm máy tính theo dõi và quản lý hoạt động cho thuê nhà của Công ty, số nợ tiền thuê nhà và thu khác chưa thu được lũy kế đến 31/12/2024 là 107,70 tỷ đồng (lũy kế đến 31/12/2023 là 119,22 tỷ đồng), giá trị khoản phải thu này không được theo dõi trên Báo cáo tài chính của Công ty. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán về số dư khoản công nợ nêu trên, do vậy không thể xác định các điều chỉnh cần thiết cũng như ảnh hưởng của vấn đề này tới các khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng nêu tại phần "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ" trên, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Năm 2024, Công ty thực hiện hoạt động quản lý, kinh doanh, vận hành quỹ nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo các hợp đồng kinh tế ký kết với Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng. Theo đó, Công ty ghi nhận doanh thu và giá vốn dựa trên giá trị dịch vụ được ký kết trên các hợp đồng kinh tế vừa đề cập cũng như các biên bản nghiệm thu, quyết toán hợp đồng kèm theo. Số tiền thu được từ việc bán và cho thuê nhà của các bên mua và đi thuê sẽ được nộp toàn bộ vào Ngân sách nhà nước, số tiền này được công ty ghi nhận như hoạt động thu, chi hộ Ngân sách nhà nước.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Vấn đề khác (Tiếp theo)

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác, với Báo cáo kiểm toán số 171.26/BC.KiTTC-NEXIA.APS, ngày 30/03/2024 đưa ra ý kiến ngoại trừ về nợ xấu, ghi nhận tài sản cố định liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà B tái định cư 11 tầng thuộc khu Chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình và ghi nhận công nợ phải thu khác đối với các khoản công nợ từ hoạt động kinh doanh, cho thuê nhà chưa thu được tiền, chưa được ghi nhận trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.



Đỗ Bình Dương

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 1953-2023-329-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ
TƯ VẤN IPA**

Ngày 21 tháng 03 năm 2025

Trần Thị Quy

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 6171-2023-329-1

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		115.854.037.564	105.254.728.560
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	14.523.633.513	26.743.588.391
1. Tiền	111		14.523.633.513	26.743.588.391
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		8.000.000.000	8.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	8.000.000.000	8.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		75.718.311.721	44.009.827.713
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	25.274.546.669	1.469.880.009
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		143.069.966	189.678.966
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		330.000.000	330.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	49.970.695.086	42.020.268.738
IV. Hàng tồn kho	140	9	15.247.989.180	25.058.177.046
1. Hàng tồn kho	141		15.247.989.180	25.058.177.046
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.364.103.150	1.443.135.410
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		885.563.977	216.873.251
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	1.478.539.173	1.226.262.159
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		248.023.916.295	272.885.404.483
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.646.056.748	15.646.056.748
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	15.646.056.748	15.646.056.748
II. Tài sản cố định	220		97.760.626.572	46.290.370.970
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	97.716.126.562	46.213.820.947
- Nguyên giá	222		141.778.161.344	70.481.466.855
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.062.034.782)	(24.267.645.908)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	44.500.010	76.550.023
- Nguyên giá	228		509.000.000	509.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(464.499.990)	(432.449.977)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		134.617.232.975	210.947.821.084
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	134.617.232.975	210.947.821.084
IV. Tài sản dài hạn khác	260		-	1.155.681
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	1.155.681
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		363.877.953.859	378.140.133.043

Đơn vị: VND

(440 = 300 + 400)

Lê Thị Mai Anh
Phụ trách kế toán/ Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		56.373.779.113	30.723.403.597
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10	21	56.373.779.113	30.723.403.597
4. Giá vốn hàng bán	11	22	51.744.276.995	28.232.494.771
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		4.629.502.118	2.490.908.826
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		443.386.122	501.052.713
7. Chi phí tài chính	22		7.000.000	8.000.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.000.000	8.000.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	2.043.210.104	2.775.241.295
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (26)}	30		3.022.678.136	208.720.244
10. Thu nhập khác	31		723.913	28.055.883
11. Chi phí khác	32		1.013.422.288	172.416.657
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.012.698.375)	(144.360.774)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.009.979.761	64.359.470
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	604.680.410	47.355.225
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 -51)	60		1.405.299.351	17.004.245



Phạm Đức Hạnh

Chủ tịch Công ty

Ngày 21 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán/ Người lập biểu

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.009.979.761	64.359.470
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.077.653.124	1.077.653.132
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(443.386.122)	(501.052.713)
Chi phí lãi vay	06		7.000.000	8.000.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.651.246.763	648.959.889
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(31.469.054.443)	(40.051.995.464)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		9.810.187.866	(9.822.088.352)
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		7.364.732.333	45.020.490.764
Thay đổi chi phí trả trước	12		1.155.681	4.622.728
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(47.355.225)	(56.239.520)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		48.351.605	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.053.751.846)	(2.575.353.047)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.694.487.266)	(6.831.603.002)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(40.058.528)	(4.930.192.086)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(360.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	430.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		514.590.916	444.255.450
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		474.532.388	(4.415.936.636)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(12.219.954.878)	(11.247.539.638)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	26.743.588.391	37.991.128.029
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	4	14.523.633.513	26.743.588.391

CÔNG TY TNHH MTV QUẢN LÝ VÀ KINH DOANH NHÀ HẢI PHÒNG

Số 24 Phan Bội Châu, Phường Hoàng Văn Thụ,
Quận Hồng Bàng Thành phố Hải Phòng, CHXHCN
Việt Nam.

MẪU SỐ B 03-DN

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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



Phạm Đức Hạnh

Chủ tịch Công ty

Ngày 21 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Mai Anh

Phụ trách kế toán/ Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0200156068 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 02/07/2010, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 13/03/2025.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 24 Phan Bội Châu, Phường Hoàng Văn Thụ, Quận Hồng Bàng, Thành Phố Hải Phòng, Việt Nam.

- Vốn Điều lệ: 66.727.000.000 VND.

Chủ sở hữu của Công ty là: Ủy Ban nhân dân thành phố Hải Phòng.

Tổng cán bộ nhân viên của Công ty tại 31/12/2024 là: 163 người (tại ngày 01/01/2024 là: 169 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- **Hoạt động chính:** Dịch vụ quản lý nhà và quyền sử dụng đất, đầu tư kinh doanh các dự án kinh doanh phát triển nhà; Quản lý vận hành nhà chung cư; Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Thi công xây dựng các công trình thủy lợi; Thi công xây dựng các công trình công nghiệp; Thi công, xây dựng các công trình giao thông đường thủy, hạ tầng kỹ thuật; Phá dỡ, san lấp mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Tư vấn lập hồ sơ dự án đầu tư; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Giám sát công tác xây dựng hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn xi măng; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn kính xây dựng; Bán buôn sơn, vécni; Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh; Bán buôn đồ ngũ kim.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Thông tin về các chi nhánh trực thuộc

- Chi nhánh Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng – Xí nghiệp kinh doanh phát triển nhà: Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 0200156068-003, Đăng ký lần đầu ngày 10/05/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 13/09/2019. Địa chỉ: Số 5 Hai Bà Trưng, Phường An Biên, Quận Lê Chân, Hải Phòng.
- Chi nhánh Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng – Xí nghiệp xây dựng và phát triển nhà: Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 0200156068-004, Đăng ký lần đầu ngày 13/09/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 17/04/2020. Địa chỉ: Số 24 Phan Bội Châu, Phường Hoàng Văn Thụ, Quận Hồng Bàng, Hải Phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Năm tài chính**

Năm tài chính năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý của Luật Kế toán số 88/2015/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, tài sản và công nợ được đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý tại thời điểm cuối kỳ. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý; theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng giá trị hợp lý theo chính sách kế toán như sau:

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- Hàng tồn kho được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài mục a trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá 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.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	24 – 30
Máy móc, thiết bị	07
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Doanh nghiệp, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được phản ánh là số vốn góp thực góp của Chủ sở hữu.

Ghi nhận doanh thu

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng (nếu có và lãi tiền gửi được đánh giá là trọng yếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

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 phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***4. TIỀN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	185.171.210	155.617.235
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.338.462.303	26.587.971.156
Cộng	14.523.633.513	26.743.588.391

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<i>Ngắn hạn</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>8.000.000.000</i>	<i>8.000.000.000</i>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Cộng	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000

(*) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồng Bàng.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>	<i>25.274.546.669</i>	<i>1.469.880.009</i>
Sở xây dựng Hải Phòng	24.418.286.622	495.896.962
Các đối tượng khác	856.260.047	973.983.047
Cộng	25.274.546.669	1.469.880.009

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>49.970.695.086</i>	<i>42.020.268.738</i>
Phải thu từ hoạt động cho thuê và quản lý nhà	47.477.293.059	40.596.270.535
Phải thu khác dự án Chung cư 5 tầng Cát Bi (*)	1.231.602.099	-
Phải thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	218.745.206	312.000.000
Tạm ứng	630.309.040	712.156.400
Phải thu khác	412.745.682	399.841.803
<i>Phải thu dài hạn khác</i>	<i>15.646.056.748</i>	<i>15.646.056.748</i>
Tiền mua nhà trả góp chung cư Khúc Thừa Dụ (**)	15.646.056.748	15.646.056.748
Cộng	65.616.751.834	57.666.325.486

(*) Phản ánh khoản phải thu khác phát sinh do điều chỉnh giảm giá trị quyết toán của Công trình Chung cư 5 tầng Cát Bi, Công ty đang làm việc với các bên liên quan về phương án thu hồi lại phần giá trị công trình điều chỉnh giảm do quyết toán này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***7. PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)**

(**) Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/02/2016 về việc chuyển quyền quản lý và vận hành nhà thuộc sở hữu nhà nước tại khu chung cư tái định cư và nhà ở cho người có thu nhập thấp 5 tầng Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng, công ty đã nhận số dư phải thu về tiền trả góp của các hộ dân trong vòng 20 năm là 15.646.056.748 VND từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách Nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này.

8. NỢ XẤU

	Tuổi nợ	Giá gốc	Dự Phòng	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng		780.727.030	-	-
Trung tâm phát triển				
Quỹ đất Quận Hồng Bàng	> 3 năm	172.456.000	-	-
UBND Xã Hồng Thái	> 3 năm	92.062.000	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Du lịch biển đảo Hải Thành	> 3 năm	494.151.200	-	-
Dự án XD nhà ở CN DAP - T2 Cát Bi	> 3 năm	22.057.830	-	-
Phải thu khác		48.828.949	-	-
Công ty Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Bắc Sông Cấm	> 3 năm	10.000.000	-	-
Các cá nhân	> 3 năm	38.828.949	-	-
Cộng	-	829.555.979	-	-

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ	43.805.599	46.087.757
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	15.204.183.581	25.012.089.289
- Chi phí quản lý vận hành kinh doanh nhà theo hợp đồng với Sở Xây dựng	-	9.807.905.708
- Công trình nhà số 7 Nguyễn Tri Phương	8.854.299.898	8.854.299.898
- Các công trình tại Xí nghiệp kinh doanh phát triển nhà	6.349.883.683	6.349.883.683
Cộng giá gốc hàng tồn kho	15.247.989.180	25.058.177.046
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	15.247.989.180	25.058.177.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	68.840.501.791	55.636.364	459.000.000	1.126.328.700	70.481.466.855
Xây dựng cơ bản hoàn thành	71.296.694.489	-	-	-	71.296.694.489
Số dư cuối năm	140.137.196.280	55.636.364	459.000.000	1.126.328.700	141.778.161.344
HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	22.701.021.686	55.636.364	459.000.000	1.051.987.858	24.267.645.908
Khấu hao tính vào chi phí SXKD	1.077.653.124	-	-	-	1.077.653.124
Khấu hao từ nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	18.642.394.908	-	-	74.340.842	18.716.735.750
Số dư cuối năm	42.421.069.718	55.636.364	459.000.000	1.126.328.700	44.062.034.782
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu năm	46.139.480.105	-	-	74.340.842	46.213.820.947
Số dư cuối năm	97.716.126.562	-	-	-	97.716.126.562

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	509.000.000	509.000.000
Số cuối năm	509.000.000	509.000.000
HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	432.449.977	432.449.977
Khấu hao trong năm từ nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	32.050.013	32.050.013
Số cuối năm	464.499.990	464.499.990
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số đầu năm	76.550.023	76.550.023
Số cuối năm	44.500.010	44.500.010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***12. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	134.617.232.975	210.947.821.084
Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình (*)	129.132.762.889	129.132.762.889
Dự án Chung cư 5 tầng Cát Bi	-	76.330.588.109
Dự án hệ thống PCCC khu Chung cư Đông Khê (**)	5.342.432.086	5.342.432.086
Các dự án khác	142.038.000	142.038.000
Cộng	134.617.232.975	210.947.821.084

(*) Đầu tư xây dựng nhà B tái định cư 11 tầng thuộc khu Chung cư Đ2 Đồng Quốc Bình do Công ty làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư là 161.121.000.000 VND từ nguồn Ngân sách nhà nước. Nguồn kinh phí đã được Ngân sách nhà nước cấp tính đến thời điểm cuối năm cho công trình này là 105.801.497.900 VND. Tại thời điểm 31/12/2024, công trình đã hoàn thành và đang trong giai đoạn quyết toán, các hộ dân đã được bố trí vào ở theo Quyết định số 4382/2018/QĐ – UBND ngày 20/07/2017 của UBND Thành phố Hải Phòng và Công ty đã thu tiền thuê nhà của các hộ dân.

(**) Đầu tư hệ thống PCCC cho Chung cư 9 tầng thuộc địa bàn phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng do Công ty làm chủ đầu tư với tổng mức Đầu tư là 12.005.230.000 VND từ nguồn Ngân sách nhà nước. Ngân sách nhà nước cấp tính đến thời điểm cuối năm cho công trình này là 22.879.000 VND. Công trình hiện vẫn đang trong giai đoạn thi công.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	22.693.629.229	22.693.629.229	18.607.466.333	18.607.466.333
Công ty CP Bạch Đằng 5	2.985.745.957	2.985.745.957	2.985.745.957	2.985.745.957
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ NSB	5.614.139.755	5.614.139.755	2.882.449.311	2.882.449.311
Công ty CPKTXD và Thương mại TBPCCC Đại Việt	3.293.177.718	3.293.177.718	3.197.355.118	3.197.355.118
Công ty CPTVTK Xây dựng và TBPCCC Hưng Phát	2.537.015.968	2.537.015.968	2.537.015.968	2.537.015.968
Các đối tượng khác	8.263.549.831	8.263.549.831	7.004.899.979	7.004.899.979
Cộng	22.693.629.229	22.693.629.229	18.607.466.333	18.607.466.333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	8.265.956.116	12.103.939.070
Ngân hàng TMCP Đông Á, Chi nhánh Hải Phòng (*)	8.265.956.116	8.265.956.116
Sở xây dựng Thành phố Hải Phòng	-	3.837.982.954
Cộng	8.265.956.116	12.103.939.070

(*) Theo hợp đồng nguyên tắc ngày 23/11/2006, Công ty nhận khoản thanh toán cho dự án mua nhà tại số 7 Nguyễn Tri Phương, Phường Minh Khai, Quận Hồng Bàng, Hải Phòng. Đến thời điểm hiện tại, công trình chưa hoàn thành và chưa thực hiện quyết toán.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ NỢ NHÀ NƯỚC

	Số cuối năm VND	Phát sinh tăng VND	Phát sinh giảm VND	Số đầu năm VND
Thuế phải thu				
Thuế GTGT	460.795.353	340.795.353	-	120.000.000
Thuế TNDN	-	-	89.287.311	89.287.311
Các khoản thuế, phí khác	1.017.743.820	768.972	-	1.016.974.848
Cộng	1.478.539.173	341.564.325	89.287.311	1.226.262.159
Thuế phải nộp				
Thuế GTGT	3.370.795.306	13.858.575.056	12.237.243.405	1.749.463.655
Thuế TNDN	468.037.874	515.393.099	47.355.225	-
Thuế TNCN	1.897.260	16.772.750	47.121.173	32.245.683
Thuế nhà đất	-	8.120.699.626	8.200.406.306	79.706.680
Các loại thuế khác	-	4.726.168	4.726.168	-
Cộng	3.840.730.440	22.516.166.699	20.536.852.277	1.861.416.018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	63.191.140.544	64.110.616.668
Phải trả khác từ hợp đồng cho thuê và quản lý nhà	50.124.382.225	47.894.449.215
Phải trả cho các đội thi công và công nhân kỹ thuật	9.670.911.360	13.254.071.390
Kinh phí công đoàn	288.114.165	245.478.713
BHXH; BHYT; BHTN	66.445.752	126.519.984
Các khoản phải trả phải nộp khác	3.041.287.042	2.590.097.366
Dài hạn	15.646.056.748	15.646.056.748
Tiền nhà trả góp tại chung cư Khúc Thừa Dụ (*)	15.646.056.748	15.646.056.748
Cộng	78.837.197.292	79.756.673.416

(*) Như đã trình bày tại thuyết minh số 7, Căn cứ quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 25/02/2016 về việc chuyển quyền quản lý và vận hành nhà thuộc sở hữu nhà nước tại khu chung cư tái định cư và nhà ở cho người có thu nhập thấp 5 tầng Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng, công ty đã nhận số dư phải thu về tiền trả góp của các hộ dân trong vòng 20 năm là 15.646.056.748 VND từ Ban quản lý nâng cấp Đô thị Hải Phòng. Công ty sẽ chuyển trả về ngân sách Nhà nước khi thu hồi được các khoản công nợ này.

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
VND	VND	VND	VND	VND	VND
133.000.000	133.000.000	7.000.000	-	140.000.000	140.000.000
133.000.000	133.000.000	7.000.000	-	140.000.000	140.000.000
133.000.000	133.000.000	7.000.000	-	140.000.000	140.000.000

Vay ngắn hạn
Vay ngắn hạn cá nhân (*)
Cộng

(*) Phản ánh khoản vay ngắn hạn bà Dương Mai Phương theo hợp đồng vay ngày 30/06/2023 với lãi suất 1%/tháng, mục đích vay: đầu tư vào sản xuất kinh doanh nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***18. VỐN CHỦ SỞ HỮU***Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	66.957.727.904	105.023.654	2.416.463	67.065.168.021
Lợi nhuận trong năm	-	-	17.004.245	17.004.245
Phân phối lợi nhuận	-	-	(19.420.708)	(19.420.708)
Số dư đầu năm nay	66.957.727.904	105.023.654	-	67.062.751.558
Lợi nhuận trong năm	-	-	1.405.299.351	1.405.299.351
Phân phối lợi nhuận	-	-	(1.405.299.351)	(1.405.299.351)
Số dư cuối năm nay	66.957.727.904	105.023.654	-	67.062.751.558

Vốn điều lệ

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Vốn Điều lệ của công ty là 66.727.000.000 VND.
 Tại ngày 31/12/2024, Vốn Điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn đã góp đến	
		Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND	VND
UBND Thành phố Hải Phòng	66.727.000.000	66.957.727.904	66.957.727.904
Cộng	66.727.000.000	66.957.727.904	66.957.727.904

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***19. NGUỒN KINH PHÍ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Nguồn kinh phí đầu năm	162.201.401.283	162.569.192.476
- Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình	105.843.757.359	105.843.757.359
- Dự án Chung cư 5 tầng Cát Bi	51.152.666.586	51.152.666.586
- Dự án PCCC KCC Đông Khê	22.879.000	22.879.000
- Nguồn kinh phí thực hiện sửa chữa nhà	1.112.424.532	1.112.424.532
- Nguồn chi phí quản lý	4.069.673.806	4.437.464.999
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-
Thu khác - điều chỉnh, nhận lại tiền án phí	26.872.605	121.791.006
Điều chỉnh khác	779.000	-
Chi sự nghiệp	-	(489.582.199)
Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	(51.152.666.586)	-
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	111.076.386.302	162.201.401.283
- Dự án Đ2 Đồng Quốc Bình	105.843.757.359	105.843.757.359
- Dự án Chung cư 5 tầng Cát Bi	-	51.152.666.586
- Dự án PCCC KCC Đông Khê	22.879.000	22.879.000
- Nguồn kinh phí thực hiện sửa chữa nhà	1.112.424.532	1.112.424.532
- Nguồn chi phí quản lý	4.097.325.411	4.069.673.806

20. NGUỒN KINH PHÍ ĐÃ HÌNH THÀNH TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	30.344.457.693	31.757.307.897
Kết chuyển nguồn kinh phí hình thành TSCĐ trong năm	51.152.666.586	-
Khấu hao TSCĐ từ nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	(18.748.785.763)	(1.412.850.204)
Số dư cuối năm	62.748.338.516	30.344.457.693

21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	56.373.779.113	30.723.403.597
Doanh thu quản lý, vận hành quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước	54.268.608.594	30.106.778.394
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.105.170.519	616.625.203
Doanh thu thuần	56.373.779.113	30.723.403.597

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn quản lý, vận hành quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước	49.680.502.995	27.708.804.771
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.063.774.000	523.690.000
Cộng	51.744.276.995	28.232.494.771

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	443.386.122	501.052.713
Cộng	443.386.122	501.052.713

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	2.043.210.104	2.775.241.295
Chi phí nhân viên quản lý	1.036.471.892	500.165.608
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.315.681	1.643.752.898
Thuế, phí và lệ phí	1.002.935.231	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí khác	1.487.300	631.322.789
Cộng	2.043.210.104	2.775.241.295

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho kỳ hiện tại		
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	2.009.979.761	64.359.470
<i>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</i>	<i>1.013.422.288</i>	<i>172.416.657</i>
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.013.422.288	172.416.657
Thu nhập chịu thuế	3.023.402.049	236.776.127
<i>Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Thu nhập tính thuế	3.023.402.049	236.776.127
<i>Thuế suất thuế TNDN hiện hành</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	604.680.410	47.355.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính***26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hoá	1.100.496.279	3.849.935.424
Chi phí nhân công	22.561.920.637	22.454.524.414
Chi phí công cụ, đồ dùng	2.315.681	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.077.653.124	1.077.653.132
Các chi phí khác	19.237.195.670	13.431.434.902
Cộng	43.979.581.391	40.813.547.872

27. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng, các khoản phúc lợi khác của ban quản lý Công ty	428.676.667	625.870.055

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác.



Phạm Đức Hạnh
Chủ tịch Công ty
Ngày 21 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Mai Anh
Phụ trách kế toán/ Người lập biểu