

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

---

**Hà Nội, tháng 3 năm 2024**

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

---

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 34



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội), Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, Các lần thay đổi, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/9/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/9/2023 là 151.200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ, hai trăm triệu đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã HD6.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Hanoi Housing Development and Investment Joint Stock Company No 6.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên
Ông Bé Ngọc Long	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phạm Anh Tú	Thành viên
Bà Phan Thị Kim Dung	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Bé Ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Qué Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện trình bày tại thuyết minh (7.1), 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng 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 riêng 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 riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc 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 riêng tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng 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.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, *Hg*



**Bế Ngọc Long**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 145/2024/BCKT-CPA VIETNAM-NV1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Kính gửi: **Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

**Bùi Thị Thủy****Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 04/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

A blue handwritten signature of Phan Thanh Nam.

**Phan Thanh Nam****Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2023-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>180.035.862.093</b>	<b>242.912.349.268</b>
(100 = 110+130+140+150)				
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>9.506.382.385</b>	<b>6.547.907.758</b>
1. Tiền	111		9.506.382.385	6.547.907.758
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>154.692.537.026</b>	<b>186.030.585.775</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	52.396.637.830	50.183.032.115
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	5.902.991.741	9.058.433.896
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	38.660.139.954	38.660.139.954
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	68.072.362.414	98.468.574.723
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(10.339.594.913)	(10.339.594.913)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>14.951.402.085</b>	<b>49.374.858.031</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	14.951.402.085	49.374.858.031
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>885.540.597</b>	<b>958.997.704</b>
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	885.540.597	958.997.704
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>296.440.298.750</b>	<b>303.310.946.041</b>
(200=220+230+240+250+260)				
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.828.892.962</b>	<b>1.574.395.279</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	13.828.892.962	1.574.395.279
- Nguyên giá	222		36.356.168.448	23.022.779.057
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.527.275.486)	(21.448.383.778)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>1.622.567.454</b>	<b>1.622.567.454</b>
1. Nguyên giá	231		1.943.856.654	1.943.856.654
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(321.289.200)	(321.289.200)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>184.949.583.025</b>	<b>203.831.233.453</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	184.949.583.025	203.831.233.453
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.4</b>	<b>95.099.223.600</b>	<b>95.099.223.600</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		90.499.223.600	90.499.223.600
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.600.000.000	4.600.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>940.031.709</b>	<b>1.183.526.255</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	940.031.709	1.183.526.255
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>476.476.160.843</b>	<b>546.223.295.309</b>
(270 = 100+200)				



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn  
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân,  
thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 01 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>227.509.344.905</b>	<b>301.327.458.252</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>120.044.493.444</b>	<b>185.160.654.275</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	40.010.011.162	48.158.431.718
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	294.581.512	7.161.387.773
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	1.677.430.165	2.956.103.658
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		310.400.000	-
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	41.275.651.829	39.485.478.842
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	32.921.128.989	82.179.397.095
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.555.289.787	5.219.855.189
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>107.464.851.461</b>	<b>116.166.803.977</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	33.172.189.255	30.090.639.675
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	71.964.054.346	83.266.091.542
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.328.607.860	2.810.072.760
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>248.966.815.938</b>	<b>244.895.837.057</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>248.966.815.938</b>	<b>244.895.837.057</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		151.200.000.000	144.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		151.200.000.000	144.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.273.275.917	1.303.275.917
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.731.669.304	14.190.258.556
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		79.338.694.429	83.979.126.296
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		63.924.586.950	28.102.633.472
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.414.107.479	55.876.492.824
5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		1.423.176.288	1.423.176.288
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>476.476.160.843</b>	<b>546.223.295.309</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Tổng Giám đốc



Bê Ngọc Long

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	72.890.738.323	211.692.716.892
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		72.890.738.323	211.692.716.892
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	64.535.470.953	199.101.255.823
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>8.355.267.370</b>	<b>12.591.461.069</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	25.111.164.176	54.945.206.992
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.945.045.508	2.946.131.862
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>4.945.045.508</i>	<i>2.946.131.862</i>
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	13.298.795.922	10.024.701.885
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>15.222.590.116</b>	<b>54.565.834.314</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	1.473.156.128	2.892.642.146
12. Chi phí khác	32	6.6	1.194.321.685	1.023.340.672
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>278.834.443</b>	<b>1.869.301.474</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)</b>	<b>50</b>		<b>15.501.424.559</b>	<b>56.435.135.788</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	87.317.080	558.642.964
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>15.414.107.479</b>	<b>55.876.492.824</b>

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 03 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15.501.424.559	56.435.135.788
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.078.891.708	1.049.395.152
- Các khoản dự phòng	03		(481.464.900)	(8.514.288.516)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(25.111.164.176)	(54.945.206.992)
- Chi phí lãi vay	06		4.945.045.508	2.946.131.862
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.067.267.301)	(3.028.832.706)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		31.892.970.756	79.422.352.854
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		34.423.455.946	3.439.675.306
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(58.157.677.566)	(146.038.865.354)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		243.494.546	243.494.546
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.523.746.115)	(1.813.044.191)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.859.973)	(1.673.147.614)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.897.694.000)	(3.711.950.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(100.323.707)	(73.160.317.159)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.111.784.512)	(13.760.246.698)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(7.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	6.300.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		78.012.684	81.884.093.987
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.033.771.828)	67.323.847.289
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		7.200.000.000	-
1. Tiền thu từ đi vay	33		83.545.154.925	93.711.594.740
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(69.703.423.031)	(61.208.571.929)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(16.949.161.732)	(24.257.520.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.092.570.162	8.245.502.811
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		2.958.474.627	2.409.032.941
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.547.907.758	4.138.874.817
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60)	70	5.1	9.506.382.385	6.547.907.758

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bé Ngọc Long

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội tiền thân là Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội) chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/9/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/9/2023 là 151.200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ, hai trăm triệu đồng*).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã HD6.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 42 người, tại ngày 01/01/2023 là 43 người.

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

**Ngành nghề kinh doanh của Công ty**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển nhà;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng và lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thể dục thể thao. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các khu đô thị và công nghiệp, xây dựng các công trình thủy lợi và giao thông. Xây dựng lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35 KVA, xây dựng và lắp đặt các hệ thống trang thiết bị điện, cấp thoát nước thông dụng. Xây dựng và cải tạo, nâng cấp nhà để bán và cho thuê. Thi công cấp dự ứng lực và chuyên giao công nghệ thi công bê tông ứng xuất trước;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết kinh doanh khách sạn;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- 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, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng, tổ chức quản lý vận hành khai thác khu đô thị mới và nhà chung cư do Công ty quản lý;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: lắp đặt thiết bị điện nước dân dụng, các sản phẩm cơ khí xây dựng, thang máy, các cấu kiện sắt thép;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: đào đắp đất đá, nề, mộc, bê tông sắt thép trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan....

Hoạt động chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

Tên Công ty, đơn vị	Địa chỉ trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu vốn %	Tỷ lệ kiểm soát %
<b>Công ty con</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6	Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội	Thương mại và kinh doanh Bất động sản	75%	75%
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Thửa đất KS-E1 Khu đô thị mới Vừng Đàng, phường Yết Kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam.	Đầu tư kinh doanh Bất động sản	70%	70%
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Số 124 Tôn Đức Thắng, Đống Đa, Hà Nội	Thương mại và hoạt động xây lắp	71,40%	71,40%
<b>Công ty Liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản & cơ sở Hạ tầng Nhân Việt	Số 17 ngõ Núi Trúc, phố Núi Trúc, Phường Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, Kinh doanh BĐS	30%	30%
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico 6	Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội	Thương mại, Xây dựng	30%	30%

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

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

**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng này.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng 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.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**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.

**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn  
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố  
Hà Nội.

**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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

**Thời gian khấu hao**

	<b>Số năm</b>
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị Dụng cụ quản lý	03 - 05

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty được mua để chờ tăng giá để bán nên không trích khấu hao.

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Ngoài ra, Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước. Toàn bộ chi phí của Dự án này được tập hợp và hạch toán vào tài khoản "Chi phí xây dựng dở dang" và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty. Số dư khoản mục này trình bày trên Báo cáo tài chính riêng tại thuyết minh số (5.10) tại ngày 31/12/2023 là 1.438.848.234 đồng.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ;

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ Báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: Chi phí bảo hành dự án Tòa nhà C1 Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Bao gồm các khoản tiền người mua đặt cọc mua căn hộ đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận và trình bày tại khoản mục doanh thu chưa thực hiện.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước. Toàn bộ chi phí và nguồn hình thành của Dự án này được Công ty tập hợp và hạch toán vào tài khoản “Chi phí xây dựng dở dang”, “Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản” và đang được trình bày trên Bảng Cân đối kế toán riêng của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

**Doanh thu bán bất động sản, căn hộ**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Doanh thu dịch vụ khác**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng 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:

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

Doanh thu dịch vụ khác của Công ty trong năm là doanh thu chuyển nhượng vị trí đỗ xe trong tòa nhà Công ty là chủ đầu tư.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

***Doanh thu xây dựng:***

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo giá trị khối lượng thực hiện.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và 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.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

***Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:***

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

***Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán***

Giá vốn dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

***Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính***

Chi phí đi vay được ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế. Lãi thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác được ghi nhận vào chi phí trong năm.

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 bên liên quan***

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	367.474.447	741.808.652
Tiền gửi ngân hàng	9.138.907.938	5.806.099.106
<b>Tổng</b>	<b>9.506.382.385</b>	<b>6.547.907.758</b>

**5.2 Phải thu của khách hàng**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>52.396.637.830</b>	<b>50.183.032.115</b>
Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO	6.882.521.963	6.882.521.963
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	5.020.637.875	5.020.637.875
BQL Dự án Đầu tư XDCT Giao thông TP Hà Nội	4.968.536.125	4.968.536.125
Công ty CP Bất động sản Land 6	9.783.736.600	7.466.666.646
Các đối tượng khác	25.741.205.267	25.844.669.506
<b>Tổng</b>	<b>52.396.637.830</b>	<b>50.183.032.115</b>
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số (7.2)</i>	<i>101.424.860</i>	<i>693.330.646</i>

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư xây dựng và thương mại Thành An	428.467.783	638.994.548
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	5.474.523.958	8.419.439.348
<b>Tổng</b>	<b>5.902.991.741</b>	<b>9.058.433.896</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.4 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Các khoản cho vay**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>38.660.139.954</b>	<b>38.660.139.954</b>	<b>38.660.139.954</b>	<b>38.660.139.954</b>
Công ty CP bất động sản Land 6 (1)	9.226.700.565	9.226.700.565	9.226.700.565	9.226.700.565
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.933.439.389	3.933.439.389	3.933.439.389	3.933.439.389
Văn Đình Cường	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Nguyễn Việt Hồng (2)	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
Các cá nhân khác	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>38.660.139.954</b>	<b>38.660.139.954</b>	<b>38.660.139.954</b>	<b>38.660.139.954</b>

(1) Theo HĐKT ngày 01/01/2015 cho Công ty CP BĐS Land 6 vay tiền từ ngày 01/01/2015-31/12/2015 với lãi suất 12%/năm. Phụ lục HĐKT từ 01/01/2016 trở đi không tính lãi suất theo Nghị quyết HĐQT của Công ty. Tài sản đảm bảo là Sàn diện tích thương mại tại tầng 1, tòa nhà CT3, Khu ĐTM Trung Văn với tổng diện tích 316 m2.

(2) Theo HĐKT số 01/2020/HĐVT ngày 17/11/2020 cho ông Nguyễn Việt Hồng vay 16.500.000.000 đồng với lãi suất 0% và HĐKT số 02/2020/HĐVT ngày 28/04/2020 cho vay 1.500.000.000 đồng cũng với lãi suất 0%, đến thời điểm 31/12/2023 số dư phải thu là 18.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo tại thời điểm 31/12/2023 là Căn hộ A101 có diện tích 463,64 m2 tại Keangnam Ha Noi Landmark Tower tại đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.4 Các khoản đầu tư tài chính(Tiếp theo)**

**b. Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết**

Vốn năm giữ	Tỷ lệ Quyền biểu quyết	31/12/2023 (VND)			01/01/2023 (VND)		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>		<b>90.499.223.600</b>					
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản	75%	6.000.000.000			90.499.223.600		
Bất động sản Handico 6						6.000.000.000	
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6	70%	84.000.000.000					84.000.000.000
Hạ Long							
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	71,4%	499.223.600			499.223.600		
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>		<b>4.600.000.000</b>					
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản & cơ sở	30%	4.000.000.000			4.600.000.000		
Hạ tầng Nhân Việt						4.000.000.000	
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	30%	600.000.000					600.000.000
<b>Tổng</b>		<b>95.099.223.600</b>			<b>95.099.223.600</b>		

(\*) Giá trị hợp lý: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá gốc.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn  
Luong, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố  
Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.5 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>68.072.362.414</b>	<b>(2.618.500.000)</b>	<b>98.468.574.723</b>	<b>(2.618.500.000)</b>
Cổ tức phải thu	4.029.485.199	-	34.574.474.157	-
Tạm ứng	22.154.770.240	-	22.006.022.391	-
Phải thu khác	41.888.106.975	(2.618.500.000)	41.888.078.175	(2.618.500.000)
<i>Công ty TNHH Viễn Tin HN (1)</i>	<i>34.664.700.000</i>	<i>-</i>	<i>34.664.700.000</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>7.223.406.975</i>	<i>(2.618.500.000)</i>	<i>7.223.378.175</i>	<i>(2.618.500.000)</i>
<b>Tổng</b>	<b>68.072.362.414</b>	<b>(2.618.500.000)</b>	<b>98.468.574.723</b>	<b>(2.618.500.000)</b>

*Trong đó phải thu bên liên quan  
trình bày tại  
thuyết minh (7.2)*

*4.029.485.199*

*34.574.474.157*

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 8/8/2010, Phụ lục hợp đồng số 01/2016/PLHD/VT-HANDICO ngày 05/6/2016, giữa Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội (Bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội (Bên B) đã thỏa thuận, Bên A góp 50% vốn, Bên B góp 50% vốn để đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại và Dịch vụ, trụ sở văn phòng nhà ở chung cư trên lô đất có diện tích 5.224 m<sup>2</sup>, ký hiệu HH Khu vực Ngòi - Cầu Trại, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội). Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội cam kết đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch được sở kiến trúc Hà Nội phê duyệt. Tổng mức đầu tư của dự án là 800 tỷ đồng. Vốn hai bên cam kết góp là 160 tỷ đồng. Số vốn huy động từ các nguồn khác là 640 tỷ đồng. Tỷ lệ phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp. Tổng số vốn Công ty đã góp là 34.664.700.000 đồng.

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	10.339.594.913	-	10.339.594.913	-

*Trong đó:*

Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây  
Công ty CP Địa ốc 10  
Công ty CP xây dựng số 1 Hà Nội  
Các đối tượng khác

**Tại ngày**

**31/12/2023**

**Quá hạn trên 03  
năm**

452.393.520

1.721.414.320

264.847.873

7.900.939.200

**Tổng**

**10.339.594.913**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn  
Luong, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố  
Hà Nội.

**Mẫu số B 09 - DN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang	14.951.402.085	-	49.374.858.031	-
Trong đó,				
Công trình Phần thân chung cư cao tầng E1 Hạ Long	-	-	17.476.946.559	-
Công trình Khu nhà ở liên kế và hạ tầng	-	-	6.208.542.996	-
kỹ thuật E1- Hạ Long				
Các công trình khác	14.951.402.085	-	25.689.368.476	-
<b>Tổng</b>	<b>14.951.402.085</b>	<b>-</b>	<b>49.374.858.031</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A Toà nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân  
 Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.8 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	12.854.925.270	9.752.260.453	415.593.334	-	23.022.779.057
Tăng trong năm	-	-	-	13.333.389.391	13.333.389.391
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	13.333.389.391	13.333.389.391
Số dư tại 31/12/2023	12.854.925.270	9.752.260.453	415.593.334	13.333.389.391	36.356.168.448
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2023	12.812.147.492	8.232.503.766	403.732.520	-	21.448.383.778
Tăng trong năm	42.777.778	979.808.485	11.860.814	44.444.631	1.078.891.708
Khấu hao trong năm	42.777.778	979.808.485	11.860.814	44.444.631	1.078.891.708
Số dư tại 31/12/2023	12.854.925.270	9.212.312.251	415.593.334	44.444.631	22.527.275.486
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2023	42.777.778	1.519.756.687	11.860.814	-	1.574.395.279
Tại 31/12/2023	-	539.948.202	-	13.288.944.760	13.828.892.962

Nguyên giá tài sản cố định hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là : 15.184.311.204 đồng, tại ngày 01/01/2023 là 14.975.551.204 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**Mẫu số B 09 - DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.9 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2023
	<b>a. Bất động sản đầu tư chờ bán</b>			
<b>Nguyên giá</b>	<b>1.943.856.654</b>	-	-	<b>1.943.856.654</b>
- Nhà	1.943.856.654	-	-	1.943.856.654
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>321.289.200</b>	-	-	<b>321.289.200</b>
- Nhà	321.289.200	-	-	321.289.200
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>1.622.567.454</b>	-	-	<b>1.622.567.454</b>
- Nhà	1.622.567.454	-	-	1.622.567.454

Bất động sản đầu tư của Công ty là Khu dịch vụ tầng 1 tại Dự án nhà ở cao tầng bán cho cán bộ nhân viên Công ty Xăng dầu Khu vực I, ngõ 489 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội được Công ty mua để chờ tăng giá để bán.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán riêng.

**5.10 Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa - Nhân Chính - Nguồn vốn từ Ngân sách TP. Hà Nội	1.438.848.234	1.438.848.234
Dự án kinh doanh của Công ty	183.510.734.791	202.392.385.219
<i>Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính</i>	<i>179.921.906.961</i>	<i>158.585.456.108</i>
<i>Dự án HH2 Cầu Ngòi, Trung Văn</i>	<i>-</i>	<i>41.329.885.793</i>
<i>Các công trình khác</i>	<i>3.588.827.830</i>	<i>2.477.043.318</i>
<b>Tổng</b>	<b>184.949.583.025</b>	<b>203.831.233.453</b>

**5.11 Chi phí trả trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>940.031.709</b>	<b>1.183.526.255</b>
Chi phí sửa chữa nhà ăn Công ty	940.031.709	1.183.526.255
<b>Tổng</b>	<b>940.031.709</b>	<b>1.183.526.255</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.727.000.000	3.727.000.000	3.727.000.000	3.727.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng và TM Phú Thái	236.155.940	236.155.940	236.155.940	236.155.940
Công ty CP Tập đoàn địa ốc Viễn Đông	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000
Các đối tượng khác	28.787.426.222	28.787.426.222	36.935.846.778	36.935.846.778
<b>Tổng</b>	<b>40.010.011.162</b>	<b>40.010.011.162</b>	<b>48.158.431.718</b>	<b>48.158.431.718</b>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan trình bày chi tiết tại thuyết minh (7.2)</i>	<i>5.470.359.919</i>	<i>5.470.359.919</i>	<i>4.410.411.854</i>	<i>4.410.411.854</i>

**5.13 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH XNK TM Lâm Ngọc Dương	-	6.866.806.261
Các đối tượng khác	294.581.512	294.581.512
<b>Tổng</b>	<b>294.581.512</b>	<b>7.161.387.773</b>

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

	01/01/2023	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2023 (VND)
	(VND)	trong năm (VND)	trong năm (VND)	
<b>Phải nộp</b>	<b>2.956.103.658</b>	<b>7.374.877.442</b>	<b>8.653.550.935</b>	<b>1.677.430.165</b>
Thuế giá trị gia tăng	1.994.910.365	4.810.256.460	5.430.029.369	1.375.137.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	13.859.973	13.859.973	-
Thuế thu nhập cá nhân	961.193.293	1.047.537.199	1.706.437.783	302.292.709
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.366.167.578	1.366.167.578	-
Thuế Môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	134.056.232	134.056.232	-
	<b>Số phải thu</b>	<b>Số phải nộp</b>	<b>Số đã nộp</b>	<b>Số còn phải thu</b>
	<b>01/01/2023</b>	<b>trong năm</b>	<b>trong năm</b>	<b>31/12/2023</b>
	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>	<b>(VND)</b>
<b>Phải thu</b>	<b>958.997.704</b>	<b>73.457.107</b>	<b>-</b>	<b>885.540.597</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	220.336.445	73.457.107	-	146.879.338
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	738.661.259	-	-	738.661.259

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn  
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố  
Hà Nội.

**Mẫu số B 09 - DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.15 Phải trả khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>41.275.651.829</b>	<b>39.485.478.842</b>
Kinh phí công đoàn	553.177.195	587.326.163
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	7.378.259.068	7.047.420.800
Phải trả, phải nộp khác	33.344.215.566	31.850.731.879
<i>BQT nhà chung cư Diamond Flower Phường Nhân Chính</i>	<i>7.720.516.697</i>	<i>5.017.430.223</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>25.623.698.869</i>	<i>26.833.301.656</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>71.964.054.346</b>	<b>83.266.091.542</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội; (Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ dự án Liên doanh XL nhà C1 Trung Hòa Nhân Chính) (*)	61.014.054.346	72.516.091.542
Công ty Cổ phần Đại Hải Hà (Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng số 12/2009 dự án C2 Trung Hòa- Nhân Chính)	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần TM Đầu tư DTT VN-Nhận vốn góp kinh doanh	9.200.000.000	9.200.000.000
Nhận vốn góp kinh doanh từ cá nhân DAHTKT khu biệt thự số 1 Cái Dầm	1.250.000.000	1.050.000.000
<b>Tổng</b>	<b>113.239.706.175</b>	<b>122.751.570.384</b>
<i>Trong đó phải trả bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.2)</i>	<i>1.545.701.792</i>	<i>1.503.294.795</i>

(\*) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 69/2007 HĐHTKD ngày 20/01/2007 Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà số 6 Hà Nội góp 51% Vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội góp 49 %, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.

**5.16 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>33.172.189.255</b>	<b>30.090.639.675</b>
Doanh thu nhận trước (tiền chuyển nhượng căn hộ)	33.172.189.255	30.090.639.675
<b>Tổng</b>	<b>33.172.189.255</b>	<b>30.090.639.675</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A Toà nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân  
Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.17 Vay**

	31/12/2023 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>32.921.128.989</b>	<b>32.921.128.989</b>	<b>83.545.154.925</b>	<b>138.803.423.031</b>	<b>82.179.397.095</b>	<b>82.179.397.095</b>
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Long (1)	19.400.000.000	19.400.000.000	17.500.000.000	55.100.000.000	51.000.000.000	51.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV (2)	821.128.989	821.128.989	5.215.154.925	16.323.423.031	11.929.397.095	11.929.397.095
Công ty CP dịch vụ Thương mại và sản Bất Động sản Handico 6 (3)	-	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Tài chính toàn cầu	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Vay cá nhân (4)	12.700.000.000	12.700.000.000	50.830.000.000	53.380.000.000	15.250.000.000	15.250.000.000
<b>Tổng</b>	<b>32.921.128.989</b>	<b>32.921.128.989</b>	<b>83.545.154.925</b>	<b>138.803.423.031</b>	<b>82.179.397.095</b>	<b>82.179.397.095</b>
<i>Trong đó vay bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.2)</i>	<i>21.000.000.000</i>	<i>21.000.000.000</i>			<i>56.600.000.000</i>	<i>56.600.000.000</i>

(1) Hợp đồng vay số 04.09/2022, 05.09/2022, 07.11/2022 nội dung cho vay ngắn hạn, thời gian 12 tháng, lãi suất 0,2%/năm, Thi công công trình dự án E1 Hạ Long nên không có tài sản thế chấp.

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/3661744/HHDTD ký ngày 19 tháng 08 năm 2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội; thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ vay; bảo lãnh vay mở L/C. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Ông Văn Đình Cường cùng vợ là bà Tạ Thị Hòa tại địa chỉ: Số 51 phố Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

(3) Hợp đồng vay ngày 23/6/2022 thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất 4,9%/năm, không có tài sản thế chấp.

(4) Vay đối tượng khác là vay các cá nhân trong Công ty bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất vay cao nhất là 10%/năm, thời hạn vay 01 năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A Toà nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân

Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.18 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XD/CB	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	144.000.000.000	1.303.275.917	8.602.609.274	55.440.402.180	1.423.176.288	210.769.463.659
Tăng trong năm	-	-	5.587.649.282	55.876.492.824	-	61.464.142.106
Lãi trong năm trước	-	-	-	55.876.492.824	-	55.876.492.824
Phân phối lợi nhuận	-	-	5.587.649.282	-	-	5.587.649.282
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	(27.337.768.708)	-	(27.337.768.708)
Chia cổ tức	-	-	-	(17.280.000.000)	-	(17.280.000.000)
Trích quỹ đầu tư Phát triển	-	-	-	(5.587.649.282)	-	(5.587.649.282)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(4.470.119.426)	-	(4.470.119.426)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>144.000.000.000</b>	<b>1.303.275.917</b>	<b>14.190.258.556</b>	<b>83.979.126.296</b>	<b>1.423.176.288</b>	<b>244.895.837.057</b>
Số dư tại 01/01/2023	144.000.000.000	1.303.275.917	14.190.258.556	83.979.126.296	1.423.176.288	244.895.837.057
Tăng trong năm	7.200.000.000	-	1.541.410.748	15.414.107.479	-	24.155.518.227
Tăng vốn trong năm (i)	7.200.000.000	-	-	-	-	7.200.000.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.541.410.748	-	-	1.541.410.748
Lãi trong năm nay	-	-	-	15.414.107.479	-	15.414.107.479
<b>Giảm trong năm</b>	-	(30.000.000)	-	(20.054.539.346)	-	(20.084.539.346)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(17.280.000.000)	-	(17.280.000.000)
Tạm trích quỹ đầu tư Phát triển (iii)	-	-	-	(1.541.410.748)	-	(1.541.410.748)
Tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ tương thân tương ái (iii)	-	-	-	(1.233.128.598)	-	(1.233.128.598)
Giảm khác (*)	-	(30.000.000)	-	-	-	(30.000.000)
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>151.200.000.000</b>	<b>1.273.275.917</b>	<b>15.731.669.304</b>	<b>79.338.694.429</b>	<b>1.423.176.288</b>	<b>248.966.815.938</b>

(i) Tăng vốn của Công ty trong năm là tăng vốn góp chủ sở hữu theo chương trình phát hành cổ phiếu lựa chọn cho người lao động trong Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn  
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố  
Hà Nội.

**Mẫu số B 09 - DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

(ii) Công ty chia cổ tức năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 14/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 19/5/2023 tỷ lệ 12% vốn điều lệ;

(iii) Công ty tạm trích quỹ đầu tư phát triển theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 14/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 19/5/2023 là 10% lợi nhuận sau thuế;

(iii) Công ty tạm trích quỹ khen thưởng phúc lợi 7% lợi nhuận sau thuế, trích quỹ tương thân tương ái 1% lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 14/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 19/5/2023;

(\* ) Giảm khác là chi phí phát hành cổ phiếu.

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	24.602.450.000	24.602.450.000
Vốn góp của các cổ đông khác	126.597.550.000	119.397.550.000
<b>Tổng</b>	<b>151.200.000.000</b>	<b>144.000.000.000</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	144.000.000.000	144.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	7.200.000.000	-
Vốn góp tại cuối năm	151.200.000.000	144.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>17.280.000.000</b>	<b>17.280.000.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.120.000	14.400.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.120.000	14.400.000
Cổ phiếu phổ thông	15.120.000	14.400.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.120.000	14.400.000
Cổ phiếu phổ thông	15.120.000	14.400.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	15.731.669.304	14.190.258.556

**f. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán riêng**

	31/12/2023	01/01/2023
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	8.514.288.516	8.514.288.516

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu xây lắp	64.210.392.479	178.530.484.286
Doanh thu bán căn hộ	8.680.345.844	33.162.232.606
<b>Tổng</b>	<b>72.890.738.323</b>	<b>211.692.716.892</b>
<i>Trong đó Doanh thu với bên liên quan trình bày tại thuyết minh (7.2)</i>	<i>54.216.573.196</i>	<i>176.440.813.514</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn xây lắp	57.875.425.404	167.578.719.557
Giá vốn bán căn hộ	6.660.045.549	31.522.536.266
<b>Tổng</b>	<b>64.535.470.953</b>	<b>199.101.255.823</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	78.012.684	370.732.835
Cổ tức, lợi nhuận được chia	25.033.151.492	54.574.474.157
<b>Tổng</b>	<b>25.111.164.176</b>	<b>54.945.206.992</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	4.945.045.508	2.946.131.862
<b>Tổng</b>	<b>4.945.045.508</b>	<b>2.946.131.862</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.590.257.725	5.648.622.262
Chi phí vật liệu quản lý	241.637.777	123.175.860
Chi phí đồ dùng văn phòng	27.653.771	136.052.186
Chi phí khấu hao TSCĐ	256.305.450	219.586.672
Thuế phí và lệ phí	1.291.716.339	852.254.320
Chi phí dịch vụ mua ngoài	274.270.816	96.185.198
Chi phí bằng tiền khác	4.616.954.044	2.948.825.387
<i>Trong đó, Chi phí bảo trì hệ thống điều hòa</i>	<i>1.013.604.834</i>	<i>-</i>
<b>Tổng</b>	<b>13.298.795.922</b>	<b>10.024.701.885</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**Mẫu số B 09 - DN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.6 Thu nhập/chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.473.156.128</b>	<b>2.892.642.146</b>
Cho thuê quầy hàng, máy móc	1.297.727.271	1.270.158.246
Thu nhập về phạt hợp đồng	-	1.348.675.943
Thu nhập khác	175.428.857	273.807.957
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.194.321.685</b>	<b>1.023.340.672</b>
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	779.808.480	779.808.480
Chi phí khác	414.513.205	243.532.192
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>278.834.443</b>	<b>1.869.301.474</b>

**6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	879.856.536	14.883.072.512
Chi phí nhân công	10.137.402.279	15.260.954.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.078.891.708	219.586.672
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.488.080.957	139.669.700.805
Chi phí khác bằng tiền	5.647.998.800	4.130.405.073
<b>Tổng</b>	<b>37.232.230.280</b>	<b>174.163.719.239</b>

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>15.501.424.559</b>	<b>56.435.135.788</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế</b>	<b>1.071.211.139</b>	<b>932.553.191</b>
Phạt chậm nộp thuế	171.018.659	32.323.065
Chi phí không được trừ khác	900.192.480	900.230.126
<b>Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế</b>	<b>25.033.151.492</b>	<b>54.574.474.157</b>
Cổ tức được nhận trong năm	25.033.151.492	54.574.474.157
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>(8.460.515.794)</b>	<b>2.793.214.822</b>
Lãi kinh doanh bất động sản	436.585.401	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	87.317.080	558.642.964
<b>Tổng</b>	<b>87.317.080</b>	<b>558.642.964</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**Mẫu số B 09 - DN**

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Sự kiện khác**

Tại thời điểm 31/12/2023 và đến thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa thực hiện tăng vốn Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/2022/NQ-ĐHCD ngày 24/06/2022 thông qua phương án phát hành Cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu để tăng vốn sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 14.400.000 Cổ phiếu.

**7.2 Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm, Công ty có các thông tin giao dịch sau với các bên liên quan:

**Thông tin về bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản & cơ sở hạ tầng Nhân Việt	Công ty Liên kết
Công ty CP xây lắp cơ điện HANDICO 6	Công ty Liên kết
Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc Công ty và các cá nhân liên quan thành viên HĐQT, BKS, BGD	Ảnh hưởng đáng kể

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn  
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố  
Hà Nội.

**Mẫu số B 09 - DN**  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin về các bên liên quan(Tiếp theo)**

**Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
Lê Quốc Bình	Lương, Thưởng, Thù lao	600.900.000	561.300.000
Bế Ngọc Long	Lương, Thưởng, Thù lao	494.148.000	457.380.000
Vũ Tuấn Anh	Thù lao	31.680.000	31.680.000
Phạm Ngọc Chiến	Thù lao	31.680.000	31.680.000
Hoàng Tuấn Anh	Thù lao	31.680.000	31.680.000
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Nguyễn Thị Thu Hiền	Thù lao	25.344.000	35.904.000
Phạm Anh Tú	Lương, Thưởng, Thù lao	274.748.000	262.272.000
Phạm Thị Kim Dung	Lương, Thưởng, Thù lao	180.575.571	177.539.019
<b>Người công bố thông tin</b>			
Phạm Ngọc Quỳnh	Lương, Thưởng, Thù lao	217.680.000	129.720.000
<b>Ban Giám đốc</b>			
Ngô Văn Đồng	Lương, Thưởng	309.665.273	213.477.282
Hoàng Quế Sơn	Lương, Thưởng	364.058.000	342.000.000
Đình Ngọc Linh	Lương, Thưởng	403.500.000	72.700.000
<b>Kế toán trưởng</b>			
Dương Thị Thái Hương	Lương, Thưởng	371.576.191	424.835.974
<b>Tổng</b>		<b>3.337.235.035</b>	<b>2.772.168.275</b>

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Giao dịch với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>Bán hàng</b>			<b>54.216.573.196</b>	<b>176.440.813.514</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6	Công ty con	Doanh thu dịch vụ và khoản khác	115.260.645	71.821.992
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Doanh thu xây lắp	54.101.312.551	175.775.513.859
		Doanh thu bán chỗ đỗ xe	-	593.477.663
<b>Mua hàng</b>			<b>25.998.562.582</b>	<b>55.140.868.347</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6	Công ty con	Giá trị dịch vụ	965.411.090	566.394.190
		Cổ tức	9.952.198.490	7.769.667.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Cổ tức	15.080.953.002	46.804.806.557

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin về các bên liên quan(Tiếp theo)**

**Giao dịch với các bên liên quan khác(Tiếp theo)**

<b>Đi vay, trả vay</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
Công ty CP dịch vụ Thương mại và sản Bất Động sản Handico 6 (3)	Công ty con	Đi vay	-	4.000.000.000
		Trả vay	4.000.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long (1)	Công ty con	Đi vay	17.500.000.000	51.000.000.000
		Trả vay	49.100.000.000	-
<b>Trả vay, lãi vay đã trả</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2023 VND</b>	<b>Năm 2022 VND</b>
<b>Trả vay</b>			-	<b>300.000.000</b>
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Trả vay	-	300.000.000
<b>Lãi vay phải trả bên liên quan</b>			<b>183.359.999</b>	<b>1.280.241.095</b>
Ông Bé ngọc Long	TVHDQT, Tổng Giám	Lãi vay	-	60.000.000
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Lãi vay	-	26.852.055
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát	Lãi vay	70.000.000	180.767.122
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Lãi vay	113.359.999	910.728.767
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản bất động sản Handico 6	Công ty con	Lãi vay	-	101.893.151
<b>Số dư với các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/12/2023 VND</b>	<b>01/01/2023 VND</b>
<b>Số dư với các bên liên quan</b>				
<b>Phải thu khách hàng</b>			<b>101.424.860</b>	<b>693.330.646</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6	Công ty con	Phải thu về dịch vụ	49.500.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Tiền khôi lượng công trình	51.924.860	693.330.646
<b>Phải thu khác</b>			<b>4.029.485.199</b>	<b>34.574.474.157</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6	Công ty con	Cổ tức	4.029.485.199	7.769.667.600
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Cổ tức	-	26.804.806.557

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.2 Thông tin về các bên liên quan(Tiếp theo)**

**Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Phải trả người bán</b>			<b>5.470.359.919</b>	<b>4.410.411.854</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6	Công ty con	Phải trả người bán	5.159.492.880	4.099.544.815
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty liên kết	Phải trả người bán	310.867.039	310.867.039
<b>Phải trả khác</b>			<b>1.545.701.792</b>	<b>1.503.294.795</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.475.701.792	1.443.294.795
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Lãi vay phải trả	70.000.000	-
Ông Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	-	60.000.000
<b>Phải trả vay</b>			<b>21.000.000.000</b>	<b>56.600.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Công ty con	Phải trả vay	19.400.000.000	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6	Công ty con	Phải trả vay	-	4.000.000.000
Ông Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Phải trả vay	600.000.000	600.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Phải trả vay	1.000.000.000	1.000.000.000

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bế Ngọc Long