

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 30

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

Số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng 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 - Xây dựng Hà Nội (Gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Đầu tư - Xây dựng Hà Nội thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội theo quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2016 của UBND Thành phố Hà Nội và Nghị định số 187/2005/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần. Công ty được Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần lần đầu số 0100105045 ngày 05 tháng 6 năm 2006, lần thay đổi cuối cùng là lần thứ Tám ngày 06 tháng 7 năm 2020.

Vốn Điều lệ của Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ Tám ngày 06 tháng 7 năm 2020 là: 52.320.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm mươi hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng*), tương đương 5.232.000 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UpCOM, mã chứng khoán HCI. Cổ phiếu của Công ty bị đưa vào diện cảnh báo theo Quyết định số 283/QĐ-SGDHN ngày 04/04/2023 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Trụ sở chính: Số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

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

Hội đồng Quản trị

Trần Trọng Bình	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Vũ Mạnh Quyền	Thành viên
Nguyễn Thị Mai	Thành viên
Nguyễn Tử Quang	Thành viên
Lại Hợp Duân	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bùi Như Thanh	Trưởng ban Kiểm soát
Phạm Vũ Trung Hiếu	Thành viên
Trần Thị Thu Liên	Thành viên

Ban Điều hành

Trần Trọng Bình	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Vũ Mạnh Quyền	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thái Hà	Phó Tổng Giám đốc

Ông Vũ Mạnh Quyền được ông Trần Trọng Bình ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2023, tờ khai và Báo cáo quyết toán thuế năm 2023 của Công ty theo giấy Ủy Quyền số 03/UQ-CT ngày 11 tháng 01 năm 2023.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

Số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Điều hành, 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.

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 ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Điều hành 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 chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính riêng;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày 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 giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành 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 Điều hành 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 Điều hành 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 cho Ban Điều hành,



Vũ Mạnh Quyền

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Số: 81/2024/BCKT-CPA VIETNAM-TV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội được lập ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 30, 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 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành 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 hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành Công ty 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 Điều hành 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ đã quá hạn thanh toán. Theo ước tính của chúng tôi, số dự phòng phải thu khó đòi chưa được trích lập tại ngày 31/12/2023 là 9.103.687.104 VND (tại ngày 31/12/2022 là 9.103.687.104 VND). Nếu trích lập đầy đủ số dự phòng trên thì trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, khoản mục "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" sẽ tăng lên và giảm đi 9.103.687.104 VND. Đồng thời trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ tăng lên và giảm đi với số tiền tương ứng.

Chúng tôi không được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư từ những năm trước của Chi nhánh Vĩnh Phúc phản ánh liên quan đến các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán ngày 01 tháng 01 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023 gồm Tài sản thiếu chờ xử lý với giá trị 14.084.705.895 đồng, Chi phí trả trước dài hạn giá trị 6.871.497.870 đồng, Phải trả ngắn hạn khác giá trị 5.342.006.409 đồng, Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 1.520.471.236 đồng, phải trả người bán ngắn hạn giá trị 2.422.690.685 đồng và số dư từ những năm trước của Chi nhánh Cao Bằng với khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 1.530.505.179 đồng. Vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về các khoản mục nêu trên tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2023 và ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính riêng kèm theo 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 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại mục 1.4 - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đang trong quá trình làm các thủ tục để chấm dứt hoạt động của các Chi nhánh - đơn vị trực thuộc.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không bị ảnh hưởng của vấn đề trên.



Hoàng Tiến Lợi

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0234-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 12/2024/UQ-CPA VIETNAM
ngày 10/01/2024 của 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 28 tháng 03 năm 2024

Phan Thanh Nam

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		70.496.692.567	78.564.624.969
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	4.643.369.830	11.597.568.151
1. Tiền	111		3.643.369.830	4.075.146.233
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	7.522.421.918
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.4	19.000.000.000	19.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		19.000.000.000	19.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		38.490.827.220	38.302.306.493
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	12.871.116.106	12.833.699.106
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	2.597.186.911	2.597.186.911
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		6.711.278.841	6.711.278.841
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	2.226.539.467	2.075.435.740
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	14.084.705.895	14.084.705.895
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	8.020.676.102	8.779.529.512
1. Hàng tồn kho	141		8.020.676.102	8.779.529.512
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		341.819.415	885.220.813
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.12	288.633.432	288.633.432
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.673.543	549.074.941
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	47.512.440	47.512.440
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		90.421.691.084	97.344.421.218
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		931.096.090	1.094.926.786
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	911.390.567	1.055.058.767
- Nguyên giá	222		10.577.464.045	10.577.464.045
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.666.073.478)	(9.522.405.278)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	19.705.523	39.868.019
- Nguyên giá	228		430.812.867	430.812.867
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(411.107.344)	(390.944.848)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	15.383.646.348	16.009.575.144
- Nguyên giá	231		18.393.271.774	18.393.271.774
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.009.625.426)	(2.383.696.630)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

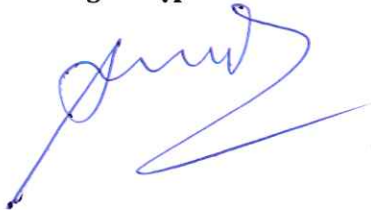
TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.11	58.902.996.527	58.868.879.742
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		58.873.606.527	58.839.489.742
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		29.390.000	29.390.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.4	6.923.489.602	12.924.873.540
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.785.000.000	8.785.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.861.510.398)	(1.860.126.460)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	6.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		8.280.462.517	8.446.166.006
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	8.280.462.517	8.446.166.006
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		160.918.383.651	175.909.046.187

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
C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		88.090.644.766	97.210.776.756
I. Nợ ngắn hạn	310		86.997.367.856	95.405.999.484
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	5.024.906.691	5.036.077.633
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	324.527.357	201.492.981
3. Phải trả người lao động	314		465.742.857	451.408.728
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	41.055.370.050	40.183.730.885
5. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		13.840.095.975	13.837.165.585
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	26.161.806.331	35.347.805.077
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		124.918.595	348.318.595
II. Nợ dài hạn	330		1.093.276.910	1.804.777.272
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	326.258.910	1.043.015.272
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	767.018.000	761.762.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		72.827.738.885	78.698.269.431
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	74.129.394.176	80.013.756.722
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		52.320.000.000	52.320.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.592.131.103	26.592.131.103
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(4.782.736.927)	1.101.625.619
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.101.625.619	4.031.437.943
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(5.884.362.546)	(2.929.812.324)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		(1.301.655.291)	(1.315.487.291)
1. Nguồn kinh phí	431		(1.301.655.291)	(1.315.487.291)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		160.918.383.651	175.909.046.187

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Hương

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán



Nguyễn Thị Hồng Hà

Tổng Giám đốc



Vũ Mạnh Quyền

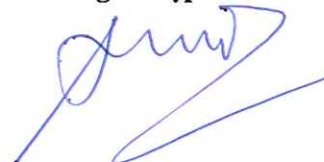
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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	9.421.380.583	6.979.546.252
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		9.421.380.583	6.979.546.252
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	3.413.710.269	1.273.183.654
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		6.007.670.314	5.706.362.598
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.747.611.713	1.605.771.041
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.383.938	1.345.265
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	12.515.120.839	8.748.274.258
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		(4.761.222.750)	(1.437.485.884)
11. Thu nhập khác	31	6.6	4.114.179	3.681.818
12. Chi phí khác	32		1.000	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.113.179	3.681.818
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(4.757.109.571)	(1.433.804.066)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(4.757.109.571)	(1.433.804.066)

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu


Nguyễn Thị Thu Hương

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán


Nguyễn Thị Hồng Hà


Tổng Giám đốc
Vũ Mạnh Quyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

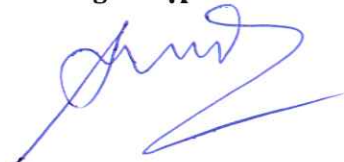
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(4.757.109.571)	(1.433.804.066)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		789.759.492	789.759.492
Các khoản dự phòng	03		1.383.938	1.345.265
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.747.611.713)	(1.605.771.041)
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.713.577.854)	(2.248.470.350)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.236.051.169	13.039.463.364
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		724.736.625	(127.572.347)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(10.010.152.965)	(897.597.508)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		165.703.489	(63.618.262)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(223.400.000)	(320.646.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(13.820.639.536)	9.381.558.597
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	(18.000.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		16.000.000.000	6.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		866.441.215	1.211.032.099
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.866.441.215	(10.788.967.901)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(7.272.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(7.272.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(6.954.198.321)	(1.414.681.304)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		11.597.568.151	13.012.249.455
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	4.643.369.830	11.597.568.151

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Hương

Trưởng phòng Tài chính

- Kế toán



Nguyễn Thị Hồng Hà

Tổng Giám đốc
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG
HÀ NỘI
Q. TÂY HỒ, TP. HÀ NỘI



Vũ Mạnh Quyền

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Đầu tư - Xây dựng Hà Nội thuộc Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội theo quyết định số 2341/QĐ-UBND ngày 18 tháng 5 năm 2016 của UBND Thành phố Hà Nội và Nghị định số 187/2005/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty Cổ phần. Công ty được Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần lần đầu số 0100105045 ngày 05 tháng 6 năm 2006, lần thay đổi cuối cùng là lần thứ Tám ngày 06 tháng 7 năm 2020.

Vốn Điều lệ của Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ Tám ngày 06 tháng 7 năm 2020 là: 52.320.000.000 đồng (*Bằng chữ: năm mươi hai tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng*), tương đương 5.232.000 cổ phần. Mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UpCOM, mã chứng khoán HCL.

Trụ sở chính: Số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lao động tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 37 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 37 người)

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo đăng ký kinh doanh:

- Thi công, xây lắp điện bao gồm: + Đường dây và trạm biếp áp đến 110KV; + Đường cáp ngầm có điện áp đến 110KV; + Trạm biếp áp có dung lượng đến 2500KVA; +Tổ máy phát điện đến 2000KA, trạm thủy điện đến 10MW; + Các công trình điện chiếu sáng, điện động lực phục vụ cho công nghiệp, dân dụng, thủy lợi; Thi công, xây lắp công trình bao gồm: + Công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, giao thông; Công trình thể dục thể thao, vui chơi giải trí và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; + Xây dựng cầu, hầm, nút giao thông khác cốt công trình giao thông đường bộ; + Xây lắp các trạm, bồn chứa, đường ống và thiết bị gas, xăng dầu; + Nạo vét, đào kênh mương, sông, mở luồng cảng, sông - biển;
- Lắp đặt thiết bị máy móc, cơ khí, điện, điện tử, tin học;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, Chi tiết: Kinh doanh vật tư, thiết bị điện, cơ khí; Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại, Chi tiết: Gia công thiết bị máy móc, cơ khí, điện, điện tử, tin học;
- Lập và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; - Làm tư vấn cho các chủ đầu tư trong nước, nước ngoài về lĩnh vực lập và tổ chức thực hiện dự án, lĩnh vực đất đai xây dựng và giải phóng mặt bằng; + Lặn khảo sát, thăm dò, hàn cắt kim loại dưới nước, cắt phá trực vớt phế thải lòng sông - biển; Tư vấn, thiết kế: + Thiết kế điện chiếu sáng đô thị và nông thôn, hệ thống đèn tín hiệu giao thông; + Thiết kế cấp điện: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; + Thiết kế cơ điện: đối với công trình xây dựng và công trình điện năng; + Thiết kế công trình điện năng: đường dây và trạm biếp áp; + Thiết kế đường dây và trạm biếp áp đến 35KV: đối với công trình điện năng; + Thiết kế điện sinh hoạt, điện xí nghiệp: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình cấp thoát nước; + Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; + Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình văn hoá; + Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện: đối với công trình dân dụng và công nghiệp; - Làm tư vấn cho các chủ đầu tư trong nước, nước ngoài về lĩnh vực lập và tổ chức thực hiện dự án, lĩnh vực đất đai xây dựng và giải phóng mặt bằng;

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

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

- Kinh doanh xuất nhập vật tư, máy móc và thiết bị phục vụ chuyên ngành xây dựng, thể dục thể thao - vui chơi giải trí; - Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, trang thiết bị phục vụ chuyên ngành khí đốt hóa lỏng; - Kinh doanh, xuất nhập khẩu bếp gas, bình nóng lạnh dùng gas và các sản phẩm thuộc ngành điện lạnh; - Kinh doanh dịch vụ khu đô thị mới và cụm công nghiệp;
- Sản xuất, kinh doanh bếp gas, bình nóng lạnh dùng gas và các sản phẩm thuộc ngành điện lạnh;
- Kinh doanh nhiên liệu dùng cho động cơ xe - máy; Kinh doanh khí đốt hóa lỏng, chiết nạp chai khí đốt hóa lỏng;
- Kinh doanh dịch vụ vận tải đường bộ, Vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng; Kinh doanh dịch vụ vận tải đường thủy; Vận tải hàng hóa bằng ô tô theo hợp đồng;
- Khai thác, chế biến lâm; Sửa chữa, bảo hành, bảo trì thiết bị máy móc, cơ khí, điện, điện tử, tin học; Khai thác, chế biến các sản phẩm nông nghiệp;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn; Kinh doanh dịch vụ du lịch; Kinh doanh dịch vụ ăn uống giải khát; Kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao – vui chơi giải trí;
- Sản xuất kinh doanh nước giải khát, rượu bia (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Kinh doanh bất động sản; Môi giới bất động sản; Sản xuất vật liệu xây dựng; Làm đại lý vật tư, thiết bị xây dựng và trang thiết bị nội, ngoại thất;
- Sản xuất tủ bảng điện tiêu dùng, điều khiển, phân phối, bảo vệ, đo lường điện: vật liệu, phụ kiện phục vụ lắp điện; Lắp đặt tủ bảng điện tiêu dùng, điều khiển, phân phối, bảo vệ, đo lường điện: vật liệu, phụ kiện phục vụ lắp điện; Lắp đặt điện; Khai thác và kinh doanh cát xây dựng (bao gồm cát bãi và cát hút);

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Lập và tổ chức thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty theo thời gian triển khai dự án.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

TT	Tên công ty	Trụ sở	Tỷ lệ sở hữu vốn của công ty mẹ (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Lĩnh vực kinh doanh chính
1	Công ty TNHH Dịch vụ đô thị Hancic	Hà Nội	100,00	100,00	Dịch vụ quản lý
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội – An Dương	Hà Nội	52,80	52,80	Xây lắp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các chi nhánh như sau:

- Chi nhánh Hồ Chí Minh: đang hoạt động;
- Chi nhánh Hưng Yên: đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể;
- Chi nhánh Vĩnh Phúc: đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể;
- Chi nhánh Cao Bằng: đã tạm ngừng hoạt động, đang làm các thủ tục giải thể;

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có các xí nghiệp phụ thuộc như sau:

- Xí nghiệp xây lắp điện 1;

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

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

- Xí nghiệp xây lắp điện 2;
- Xí nghiệp xây lắp điện 3;
- Xí nghiệp xây lắp điện và công trình dân dụng;
- Xí nghiệp xây dựng kết cấu hạ tầng;
- Xí nghiệp xây dựng công trình 2;
- Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu;
- Xí nghiệp kinh doanh nhà;
- Trung tâm ứng dụng công nghệ xuất khẩu;
- Trung tâm phát triển dự án;
- Xí nghiệp gạch block;
- Trung tâm đầu tư xây lắp xuất nhập khẩu.

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 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. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán năm**

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.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 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 200/2012/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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

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

4.1 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 riêng.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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 tháng 12 năm 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.

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Điều hành 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.

4.3 Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4.4 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

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.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con 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.

4.5 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 (nếu có).

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi (nếu có) 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.

4.6 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 gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 (nếu có) 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.

4.7 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 của tài sản, cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	10 - 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06
Thiết bị dụng cụ quản lý	04 - 05
Phần mềm kế toán	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 kỳ.

4.8 Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 đến 05 năm.

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

Bất động sản đầu tư là nhà do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê tại Công trình công cộng khu Đô thị mới Trung Văn của Công ty đang khai thác, 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 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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự tài sản cố định hữu hình.

4.10 Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự tài sản cố định hữu hình.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí khác

Chi phí khác là khoản chi hoạt động đã phát sinh trả một lần và phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian sử dụng.

4.11 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 (nếu có) 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.

4.12 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, loại nguyên tệ 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, phải trả nội bộ 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, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- 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.

4.13 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

4.14 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

4.15 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế 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.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**4.16 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác*****Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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:

- 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; 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 xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- 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.

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.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

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.

4.17 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản đầu tư và giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) 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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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.

4.19 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.

4.20 Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Trong năm, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và duy nhất trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

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

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	913.957.160	832.863.058
Tiền gửi ngân hàng	2.729.412.670	3.242.283.175
Các khoản tương đương tiền	(i) 1.000.000.000	7.522.421.918
Tổng	4.643.369.830	11.597.568.151

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng.

5.2 Phải thu của khách hàng

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	12.871.116.106	12.833.699.106
Công ty TNHH Dịch vụ Phong Cách	1.560.297.685	1.560.297.685
Đối tượng khác	11.310.818.421	11.273.401.421
Tổng	12.871.116.106	12.833.699.106

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trả trước của các chi nhánh cho đối tác	2.597.186.911	2.597.186.911
Tổng	2.597.186.911	2.597.186.911

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

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

5.4 Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
(i) Ngắn hạn	19.000.000.000	19.000.000.000	19.000.000.000	19.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	19.000.000.000	19.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000
(ii) Dài hạn	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Tổng	19.000.000.000	19.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng, lãi suất và kỳ hạn theo từng hợp đồng tiền gửi.

(ii) Tiền gửi có kỳ hạn tại các Ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng, lãi suất và kỳ hạn theo từng hợp đồng tiền gửi.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	8.785.000.000 (*)	(1.861.510.398)	-	8.785.000.000 (*)	(1.860.126.460)	-
Công ty TNHH Dịch vụ đô thị Hancic	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hà Nội - An Dương	2.785.000.000	(1.861.510.398)	-	2.785.000.000	(1.860.126.460)	-
Tổng	8.785.000.000	(1.861.510.398)	-	8.785.000.000	(1.860.126.460)	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do các khoản đầu tư này chưa niêm yết trên thị trường, Chế độ kế toán và Chuẩn mực kế toán Việt Nam cũng 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 với giá trị ghi sổ.

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

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

5.5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	2.226.539.467	-	2.075.435.740	-
Phải thu người lao động	-	-	12.666.262	-
Phải thu lãi vay ngân hàng	409.975.342	-	236.232.093	-
Bảo hiểm xã hội, Y tế	31.699.500	-	30.609.600	-
Tạm ứng	538.587.437	-	542.587.437	-
Phải thu khác	1.246.277.188	-	1.253.340.348	-
Tổng	2.226.539.467	-	2.075.435.740	-

5.6. Tài sản thiếu chờ xử lý

Tài sản thiếu chờ xử lý là chi phí vỏ bình gas và tài sản khác đã cấp cho Chi nhánh Vĩnh Phúc chưa thu hồi khi Chi nhánh ngừng hoạt động tại ngày 01 tháng 01 và 31 tháng 12 năm 2023 với giá trị 14.084.705.895 đồng.

5.7 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	35.720.558	-	35.720.558	-
Công cụ, dụng cụ	6.435.527	-	24.664.484	-
Chi phí SXKD dở dang	7.978.520.017	-	8.719.144.470	-
Tổng	8.020.676.102	-	8.779.529.512	-

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

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

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
						Tổng
NGUYỄN GIÁ						
Số dư tại ngày 01/01/2023	9.390.263.918	78.517.228	731.496.364	377.186.535		10.577.464.045
Tăng trong năm	-	-	-	-		-
Giảm trong năm	-	-	-	-		-
Số dư tại ngày 31/12/2023	9.390.263.918	78.517.228	731.496.364	377.186.535		10.577.464.045
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2023	8.460.057.801	36.483.987	731.496.364	294.367.126		9.522.405.278
Tăng trong năm	143.668.200	-	-	-		143.668.200
Khấu hao trong năm	143.668.200	-	-	-		143.668.200
Giảm trong năm	-	-	-	-		-
Số dư tại ngày 31/12/2023	8.603.726.001	36.483.987	731.496.364	294.367.126		9.666.073.478
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2023	930.206.117	42.033.241	-	82.819.409		1.055.058.767
Tại ngày 31/12/2023	786.537.917	42.033.241	-	82.819.409		911.390.567

Trong đó:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá Tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.613.898.451 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7.613.898.451 đồng).

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

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2023	430.812.867	430.812.867
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	430.812.867	430.812.867
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2023	390.944.848	390.944.848
Khấu hao trong năm	20.162.496	20.162.496
Số dư tại ngày 31/12/2023	411.107.344	411.107.344
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2023	39.868.019	39.868.019
Tại ngày 31/12/2023	19.705.523	19.705.523

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 350.162.867 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 350.162.867 đồng)

5.10 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
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ	18.393.271.774	-	-	18.393.271.774
Nhà	18.393.271.774	-	-	18.393.271.774
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ	2.383.696.630	625.928.796	-	3.009.625.426
Nhà	2.383.696.630	625.928.796	-	3.009.625.426
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	16.009.575.144	-	625.928.796	15.383.646.348
Nhà	16.009.575.144	-	625.928.796	15.383.646.348

Bất động sản đầu tư là nhà do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê tại Công trình công cộng khu Đô thị mới Trung Văn và Nhà nổi số 1, 2 nhà CT3 Khu đô thị Trung văn của Công ty đang khai thác.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 3.567.112.726 VND và 1.051.617.683 VND.

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 tháng 12 năm 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.

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

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

5.11. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí SXKD dài hạn				
Dự án Trường cao đẳng Nghệ thuật (i)	36.798.792.074	36.798.792.074	36.776.242.289	36.776.242.289
Dự án Trung Văn mở rộng (i)	22.074.814.453	22.074.814.453	22.063.247.453	22.063.247.453
Tổng	58.873.606.527	58.873.606.527	58.839.489.742	58.839.489.742
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
Xây dựng	29.390.000	29.390.000	29.390.000	29.390.000
Tổng	29.390.000	29.390.000	29.390.000	29.390.000

(i) Các dự án đang trong quá trình đầu tư ban đầu (thực hiện thủ tục đầu tư ...)

5.12. Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	288.633.432	288.633.432
Công cụ, dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	288.633.432	288.633.432
b) Dài hạn	8.280.462.517	8.446.166.006
Chi phí trả trước Chi nhánh Vĩnh Phúc	6.871.497.870	6.871.497.870
Công cụ, dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	1.408.964.647	1.574.668.136
Tổng	8.569.095.949	8.734.799.438

5.13 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	5.024.906.691	5.024.906.691	5.036.077.633	5.036.077.633
Công ty TNHH MTV Đại Hưng Huy	6.254.704	6.254.704	6.254.704	6.254.704
Công ty Điện lực Tây Hồ	30.197.772	30.197.772	32.131.080	32.131.080
Các đối tượng khác	4.988.454.215	4.988.454.215	4.997.691.849	4.997.691.849
Tổng	5.024.906.691	5.024.906.691	5.036.077.633	5.036.077.633

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2023
a) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	157.325.341	183.099.355	63.334.962	277.089.734
Thuế thu nhập cá nhân	34.167.640	178.659.088	175.389.105	37.437.623
Thuế nhà đất, Tiền thuê đất	-	4.130.555.425	4.130.555.425	-
Phải nộp khác	10.000.000	4.000.000	4.000.000	10.000.000
Tổng	201.492.981	4.496.313.868	4.373.279.492	324.527.357
b) Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.512.440	-	-	47.512.440
Tổng	47.512.440	-	-	47.512.440

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	41.055.370.050	40.183.730.885
Dự án Trung Văn 1	36.495.803.907	35.595.386.531
Dự án xây dựng nhà ở thí điểm phục vụ công nhân tại xã Kim Chung	2.976.635.762	3.005.413.973
Dự án khác	1.582.930.381	1.582.930.381
Tổng	41.055.370.050	40.183.730.885

5.16 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dài hạn	326.258.910	1.043.015.272
Doanh thu cho thuê Văn phòng	326.258.910	1.043.015.272
Tổng	326.258.910	1.043.015.272

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

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

5.17 Phải trả khác	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	26.161.806.331	35.347.805.077
Lợi nhuận giữ lại chờ quyết toán với UBND TP Hà Nội (i)	13.212.536.014	12.570.564.566
Kinh phí công đoàn	7.736.508	79.296.108
Tiền tái định cư thu hộ - chi hộ	780.000.000	1.020.000.000
Lợi nhuận phải trả các bên liên doanh (ii)	1.638.534.067	1.638.534.067
Nộp tiền giai đoạn CBĐT dự án Nhà ở chiến sỹ công an Quận Ba Đình	1.395.000.000	1.395.000.000
Phải trả khác của các chi nhánh	7.041.289.723	7.041.289.723
Cổ tức, lợi nhuận phải trả Công ty CP Đầu tư Phát triển Sunrise đặt cọc (iii)	-	10.000.000.000
Lợi nhuận chờ quyết toán của công ty (iv)	1.064.731.919	579.450.392
Các khoản phải trả, phải nộp khác	732.988.842	734.230.963
b) Dài hạn	767.018.000	761.762.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	767.018.000	761.762.000
Tổng	26.928.824.331	36.109.567.077

- (i) Phần lợi nhuận chờ quyết toán với UBND Thành phố Hà Nội phát sinh từ hoạt động kinh doanh cho thuê tầng 1 các tòa chung cư 262 Nguyễn Huy Tưởng, 46B Lạc Trung, 130 Đốc Ngừ, chung cư nhà CT4 Khu đô thị mới Trung Văn thuộc sở hữu Nhà nước.
- (ii) Lợi nhuận còn lại phải trả cho bên liên doanh của Dự án xây nhà ở để bán cho Công ty Kinh doanh nước sạch nhà máy nước Ngọc Hà.
- (iii) Khoản đặt cọc của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sunrise theo Biên bản ghi nhớ số 07/2021/BBGN/HANCIC-SUNRISE ngày 10 tháng 03 năm 2021 về việc tiếp cận hồ sơ, nghiên cứu và đề xuất phương án Hợp tác đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Trung Văn mở rộng.
- (iv) Phần lợi nhuận của công ty phát sinh từ hoạt động cho thuê diện tích tầng 1 chung cư CT4 Khu đô thị mới Trung Văn chờ quyết toán.

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

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a) *Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận ST chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2022	52.320.000.000	26.231.871.946	4.031.437.943	82.583.309.889
Tăng trong năm trước	-	360.259.157	-	360.259.157
Lỗi trong năm trước	-	-	(1.433.804.066)	(1.433.804.066)
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	(360.259.157)	(360.259.157)
Lợi nhuận phải trả Nhà nước năm 2022 (ii)	-	-	(653.528.181)	(653.528.181)
Lợi nhuận chờ quyết toán của công ty năm 2022 (iii)	-	-	(482.220.920)	(482.220.920)
Số dư tại ngày 31/12/2022	52.320.000.000	26.592.131.103	1.101.625.619	80.013.756.722
Số dư tại ngày 01/01/2023	52.320.000.000	26.592.131.103	1.101.625.619	80.013.756.722
Lỗi trong năm nay	-	-	(4.757.109.571)	(4.757.109.571)
Lợi nhuận phải trả Nhà nước năm 2023 (ii)	-	-	(641.971.448)	(641.971.448)
Lợi nhuận chờ quyết toán của công ty năm 2023 (iii)	-	-	(485.281.527)	(485.281.527)
Số dư tại ngày 31/12/2023	52.320.000.000	26.592.131.103	(4.782.736.927)	74.129.394.176

- (i) Trích lập quỹ đầu tư phát triển từ lợi nhuận sau thuế năm 2020 theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên ngày 27 tháng 4 năm 2021.
- (ii) Phần lợi nhuận của UBND Thành phố Hà Nội phát sinh từ hoạt động kinh doanh cho thuê tầng 1 các tòa chung cư 262 Nguyễn Huy Tường, 46B Lạc Trung, 130 Đốc Ngừ, chung cư nhà CT4 Khu đô thị mới Trung Văn thuộc sở hữu Nhà nước chờ quyết toán.
- (iii) Phần lợi nhuận của công ty phát sinh từ hoạt động cho thuê diện tích tầng 1 chung cư CT4 Khu đô thị mới Trung Văn chờ quyết toán.

b) *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đối tượng	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	15.698.400.000	15.698.400.000
Nguyễn Thị Thoan	11.513.040.000	11.513.040.000
Vũ Mạnh Quyền	8.266.800.000	8.266.800.000
Trần Trọng Bình	2.651.280.000	2.651.280.000
Vũ Hoàng Yên	6.657.760.000	6.657.760.000
Các cổ đông khác	7.532.720.000	7.532.720.000
Tổng	52.320.000.000	52.320.000.000

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

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

c) Các giao dịch về vốn Chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	52.320.000.000	52.320.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	52.320.000.000	52.320.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.232.000	5.232.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.232.000	5.232.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.232.000	5.232.000
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân	5.232.000	5.232.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

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 cung cấp dịch vụ	6.983.708.146	6.979.546.252
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.437.672.437	-
Tổng	9.421.380.583	6.979.546.252
<i>Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>265.090.908</i>	<i>265.090.908</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.126.535.616	1.273.183.654
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.287.174.653	-
Tổng	3.413.710.269	1.273.183.654

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.734.454.913	1.605.771.041
Cổ tức lợi nhuận được chia	13.156.800	-
Tổng	1.747.611.713	1.605.771.041

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

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

6.4 Chi phí tài chính	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	1.383.938	1.345.265
Tổng	1.383.938	1.345.265
6.5 Chi phí Quản lý doanh nghiệp	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.295.411.463	6.774.361.734
Chi phí vật liệu quản lý	114.744.362	78.273.225
Chi phí đồ dùng văn phòng	76.093.558	124.429.099
Chi phí khấu hao TSCĐ	163.830.696	163.830.696
Thuế, phí và lệ phí	3.770.074.648	413.616.405
Chi phí dịch vụ mua ngoài	728.728.011	830.268.440
Chi phí bằng tiền khác	366.238.101	363.494.659
Tổng	12.515.120.839	8.748.274.258
<i>Chi phí với các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>240.000.000</i>	<i>134.000.000</i>
6.6 Thu nhập khác	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập khác	4.114.179	3.681.818
Tổng	4.114.179	3.681.818
6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.757.109.571)	(1.433.804.066)
Các khoản điều chỉnh		
Tổng lợi nhuận kế toán sau điều chỉnh	(4.757.109.571)	(1.433.804.066)
Chuyển lỗ các năm trước	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN trong năm	(4.757.109.571)	(1.433.804.066)
Thuế suất Thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	-	-

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

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

6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.715.295.289	202.702.324
Chi phí nhân công	7.295.411.463	6.774.361.734
Chi phí khấu hao tài sản cố định	789.759.492	789.759.492
Chi phí dịch vụ mua ngoài	872.649.392	881.968.974
Chi phí bằng tiền khác	4.567.338.625	1.372.665.388
Tổng	15.240.454.261	10.021.457.912

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Cổ đông lớn
Trần Trọng Bình	Chủ tịch
Vũ Mạnh Quyền	Thành viên HĐQT
Nguyễn Thị Mai	Thành viên HĐQT
Nguyễn Từ Quang	Thành viên HĐQT
Lại Hợp Duân	Thành viên HĐQT
Bùi Như Thanh	Trưởng Ban Kiểm soát
Trần Thị Thu Liên	Thành Viên Ban Kiểm soát
Phạm Vũ Trung Hiếu	Thành Viên Ban Kiểm soát
Nguyễn Thái Hà	Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Hồng Hà	Trưởng phòng Tài chính - Kế toán
Hà Lệ Thủy	Trưởng phòng Kinh tế - Kế hoạch
Vũ Việt Hương	Trưởng phòng Tổ chức - Lao động
Chữ Thị Minh Huệ	Trưởng Phòng Hành chính - Tổng hợp
Công ty TNHH Dịch vụ đô thị Hancic	Công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Flamingo	Công ty có liên quan với Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Văn hóa	Công ty có liên quan với Thành viên HĐQT
Và các thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân là bên liên quan	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau với các bên liên quan

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	265.090.908	265.090.908
Công ty TNHH Dịch vụ đô thị Hancic	229.090.908	229.090.908
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Văn hóa Việt Nam	36.000.000	36.000.000
Thuê xe ô tô	240.000.000	134.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Văn hóa Việt Nam	120.000.000	-
Nguyễn Thái Hà	120.000.000	50.000.000
Vũ Thị Lệ Thương	-	84.000.000

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

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

Thù lao của hội đồng quản trị

Họ tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Trần Trọng Bình	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Vũ Mạnh Quyền	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Thị Mai	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Tử Quang	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Lại Hợp Duân	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Tổng		126.000.000	126.000.000

Thù lao thành viên ban kiểm soát

Họ tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bùi Như Thanh	Trưởng ban	24.000.000	24.000.000
Phạm Vũ Trung Hiếu	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Trần Thị Thu Liên	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Tổng		48.000.000	48.000.000

Tiền lương và thu nhập khác của Ban điều hành và người quản lý khác

Họ tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Trần Trọng Bình	Chủ tịch HĐQT	641.090.000	645.115.000
Vũ Mạnh Quyền	Tổng Giám đốc	641.090.000	645.115.000
Nguyễn Thái Hà	Phó Tổng Giám đốc	494.390.000	498.015.000
Nguyễn Thị Hồng Hà	Trưởng phòng Tài chính-Kế toán	339.348.000	339.733.571
Hà Lệ Thủy	Trưởng phòng Kinh tế - Kế hoạch	266.190.000	230.947.702
Vũ Việt Hương	Trưởng phòng Tổ chức - Lao động	232.857.283	195.800.000
Chữ Thị Minh Huệ	Trưởng Phòng Hành chính - Tổng hợp	188.244.999	153.321.429
Tổng		2.803.210.282	2.708.047.702

7.2 Thông tin so sánh

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

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Hương

Trưởng phòng Tài chính

- Kế toán

Nguyễn Thị Hồng Hà

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Vũ Mạnh Quyền

Số: 03 /UQ-CT

GIẤY ỦY QUYỀN

V/v Ký Báo cáo tài chính năm 2023; Tờ khai thuế và Báo cáo quyết toán thuế năm 2023 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội

- Căn cứ Bộ luật Dân sự 2015, Luật Doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (“Công ty”);
- Căn cứ tờ trình ngày 11/01/2023 của Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Căn cứ nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hôm nay, ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Công ty, số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà Nội, chúng tôi gồm:

I. Bên uỷ quyền: ông Trần Trọng Bình

- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT - Đại diện theo pháp luật của Công ty;
- CCCD: số 001070011799 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 13/04/2017;
- Hộ khẩu thường trú: D6B4 lô D6 khu đấu giá 18,6 ha phường Xuân La, quận Tây Hồ, Hà Nội.

II. Bên được uỷ quyền: ông Vũ Mạnh Quyền

- Chức vụ: Tổng giám đốc của Công ty;
- CCCD: số 036079027645 do Cục cảnh sát Quản lý HC về TTXH cấp ngày 04/12/2021;
- Hộ khẩu thường trú: P209, 45 ngõ 130 Đốc Ngừ, phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội.

Sau khi bàn bạc, thống nhất, các Bên ký kết Giấy ủy quyền này với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1. CĂN CỨ ỦY QUYỀN:

Để thực hiện việc lập và kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2023; Tờ khai thuế và Báo cáo quyết toán thuế năm 2023 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội.

ĐIỀU 2. PHẠM VI ỦY QUYỀN:

2.1. Bên được ủy quyền được nhân danh và thay mặt Bên ủy quyền thực hiện các công việc ủy quyền sau đây: Ủy quyền cho ông Vũ Mạnh Quyền - Tổng giám đốc Công ty trực tiếp kiểm tra và ký:

- ✓ Tờ khai thuế GTGT, thuế TNCN, thuế TNDN quý I, quý II, quý III, quý IV năm 2023; quyết toán thuế năm 2023;
- ✓ Các báo cáo thuế khác như: đăng ký giảm trừ gia cảnh, báo cáo sử dụng hóa

đơn, báo cáo sử dụng ấn chỉ năm 2023;

- ✓ Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo Tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/ 2023;

2.2. Khi thực hiện nội dung ủy quyền, Bên được ủy quyền có trách nhiệm:

- Thực hiện kiểm tra và ký: Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo Tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2023; các tờ khai các loại thuế tháng, quý, năm và Báo cáo quyết toán thuế năm 2023 của Công ty theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và các sở, ban ngành có liên quan;
- Khi có vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc hoặc có thay đổi về nội dung, Bên được ủy quyền phải xin ý kiến chỉ đạo của Bên ủy quyền trước khi thực hiện;
- Khi ký các hồ sơ, văn bản theo nội dung ủy quyền, Bên được ủy quyền phải gửi 01 bản cho Bên ủy quyền để báo cáo;
- Thực hiện các công việc theo đúng các quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật và HĐQT của Công ty về việc thực hiện các công việc được ủy quyền; đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Công ty.

ĐIỀU 3. THỜI HẠN ỦY QUYỀN:

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký và đóng dấu Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội cho đến khi thực hiện xong nội dung ủy quyền/ hoặc Chủ tịch HĐQT có quyết định thay thế/hoặc người được ủy quyền hoặc người ủy quyền bị cách chức, chấm dứt hợp đồng lao động/hoặc ủy quyền bị chấm dứt theo qui định tại điều 569 - Bộ Luật Dân sự;

ĐIỀU 4. CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN:

- 4.1. Bên ủy quyền cam kết rằng tại thời điểm lập Giấy ủy quyền này, Bên ủy quyền có đủ quyền, tư cách theo quy định của pháp luật về phạm vi ủy quyền;
- 4.2. Bên được ủy quyền cam kết thực hiện đầy đủ nội dung được ủy quyền quy định tại Điều 2 của Giấy ủy quyền này, không được ủy quyền lại cho người thứ 3 để thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên được ủy quyền theo qui định tại điều 565 - Bộ Luật Dân sự ;
- 4.3. Bên ủy quyền và Bên được ủy quyền hoàn toàn minh mẫn và tự nguyện xác lập Giấy ủy quyền này.

Giấy ủy quyền này được lập thành 06 (sáu) bản chính: Bên ủy quyền giữ 01 (một) bản, Bên được ủy quyền giữ 01 (một) bản, 04 (bốn) bản do phòng Hành chính – Tổng hợp Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội quản lý (01 bản để lưu + 01 bản giao phòng Tài chính – Kế toán, 02 bản giao cho các đơn vị có liên quan khi cần).

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Minh Quyền

BÊN ỦY QUYỀN



CHỦ TỊCH HĐQT

Trần Trọng Bình