



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VFA**

**CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN**

Tầng 2, Số 24 Mạc Thái Tông, P.Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Tel: (84-24) 3555 1838 Fax: (84-24) 3555 1837 [www.vfa.com.vn](http://www.vfa.com.vn)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CCIC HÀ NỘI**

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CCIC HÀ NỘI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

---

Hà Nội, tháng 03 năm 2024



## MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u>                      | <u>TRANG</u> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH            | 2 - 3        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 4 - 5        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 6 - 7        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 8            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 9            |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 10 - 28      |

## **BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của Ban Điều hành cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### **BAN ĐIỀU HÀNH**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban kiểm soát đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

#### **Chức vụ**

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Ông Đặng Văn Châu      | Chủ tịch   |
| Ông Vũ Quốc Hùng       | Thành viên |
| Ông Đỗ Đình Long       | Thành viên |
| Ông Nguyễn Phương Đông | Thành viên |
| Bà Nguyễn Hương Giang  | Thành viên |

#### **Ban Điều hành**

#### **Chức vụ**

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Ông Vũ Quốc Hùng      | Giám đốc     |
| Ông Đỗ Đình Long      | Phó Giám đốc |
| Ông Bùi Đỗ Trọng Hùng | Phó Giám đốc |

#### **Ban Kiểm soát**

#### **Chức vụ**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Giang Quốc Khánh | Trưởng Ban |
| Bà Đỗ Thị Thu Hiền   | Thành viên |
| Bà Hồ Thu Hằng       | Thành viên |

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được Công ty TNHH Kiểm toán VFA kiểm toán.

### **TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày trong Báo cáo tài chính kèm theo.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ban Điều hành điều hành khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện bất thường hoặc sự kiện nào khác phát sinh trong giai đoạn và sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.



## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (TIẾP THEO)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đã được thuyết minh trong Báo cáo tài chính hay chưa;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Điều hành 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 tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



Vũ Quốc Hùng

Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024





## **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VFA** **CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN**

Trụ Sở: Tầng 2, Số 24 Mạc Thái Tông, P.Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội  
VPGD: Tầng 6, Số 6 lô 2 C4, phố Đinh Núp, P.Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội  
Tel: (84-24) 3555 1838 Fax: (84-24) 3555 1837 www.vfa.com.vn

Số: 09/2024/VFA - BCKT

### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**Kính gửi:** Các cổ đông,  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CCIC HÀ NỘI**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 12 tháng 03 năm 2024 từ trang 06 đến trang 28 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính 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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

#### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như đã trình bày tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 07 - Hàng tồn kho, Công ty đang ghi nhận khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số dự án tồn đọng trên 02 năm với giá trị tại thời điểm 31/12/2023 là 6.926.728.522 đồng. Dựa trên thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi cũng như khả năng tiếp tục thực hiện của một số công trình dở dang tồn đọng nêu trên. Theo đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh khoản mục nói trên hay không và ảnh hưởng cần thiết có liên quan đến Báo cáo tài chính kèm theo.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Đến ngày lập Báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận liên quan đến số dư tại ngày 31/12/2023 của các khoản công nợ Phải thu Khách hàng ngắn hạn; Người mua trả tiền trước ngắn hạn, Phải trả người bán ngắn hạn, Trả trước cho người bán ngắn hạn, Phải thu ngắn hạn khác và Phải trả ngắn hạn khác với giá trị các khoản công nợ chưa nhận được thư xác nhận độc lập lần lượt là Phải thu khách hàng ngắn hạn: 22.848.577.354 đồng, Người mua trả tiền trước ngắn hạn: 6.725.365.599 đồng, Phải trả người bán ngắn hạn: 155.607.354 đồng, Ứng trước cho người bán ngắn hạn: 33.076.281 đồng. Bên cạnh đó, số dư một số khoản công nợ Phải thu khách hàng, Phải thu khác tồn đọng trên 02 năm với giá trị lần lượt là 17.909.606.087 đồng và 4.202.113.374 đồng chưa được trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Các thủ tục kiểm toán thay thế khác không mang lại cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán cần thiết để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và đầy đủ và khả năng thu hồi của số dư các khoản công nợ chưa được đối chiếu, xác nhận cũng như ảnh hưởng nếu có của chúng tới các chỉ tiêu có liên quan trình bày trên Báo cáo tài chính kèm theo.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với 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.

**Hồ Thị Thúy**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận ĐK hành nghề kiểm toán  
số 5268 - 2020 - 154 - 1



**Đỗ Quốc Bảo**

**Giám đốc**

Giấy chứng nhận ĐK hành nghề kiểm toán  
số 1373 - 2023 - 154 - 1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VFA**

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

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

| TÀI SẢN                                  | Mã số      | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND      |                       |
|--|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
|  |            |             | Tại ngày 31/12/2023   | Tại ngày 01/01/2023   |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>40.980.483.926</b> | <b>38.937.248.033</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110        | 4           | 472.270.149           | 27.931.323            |
| Tiền                                     | 111        |             | 472.270.149           | 27.931.323            |
| Các khoản phải thu ngắn hạn              | 130        |             | 32.185.703.215        | 29.440.753.952        |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 5           | 25.333.829.669        | 23.006.487.939        |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        |             | 33.076.281            | 32.770.781            |
| Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | 6           | 6.818.797.265         | 6.401.495.232         |
| Hàng tồn kho                             | 140        | 7           | 8.322.199.562         | 9.454.384.798         |
| Hàng tồn kho                             | 141        |             | 8.322.199.562         | 9.454.384.798         |
| Tài sản ngắn hạn khác                    | 150        |             | 311.000               | 14.177.960            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        |             | 311.000               | 14.177.960            |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>1.761.832.010</b>  | <b>1.913.253.334</b>  |
| Tài sản cố định                          | 220        |             | 1.713.736.750         | 1.825.078.630         |
| Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | 8           | 1.713.736.750         | 1.825.078.630         |
| - Nguyên giá                             | 222        |             | 3.842.313.830         | 4.512.768.375         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                 | 223        |             | (2.128.577.080)       | (2.687.689.745)       |
| Tài sản dài hạn khác                     | 260        |             | 48.095.260            | 88.174.704            |
| Chi phí trả trước dài hạn                | 261        | 9           | 48.095.260            | 88.174.704            |
| <b>TỔNG TÀI SẢN</b>                      | <b>270</b> |             | <b>42.742.315.936</b> | <b>40.850.501.367</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mẫu số B01-DN

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày 31/12/2023   | Tại ngày 01/01/2023   |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>30.723.466.690</b> | <b>28.859.411.492</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                              | <b>310</b> |             | <b>30.723.466.690</b> | <b>28.859.411.492</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                     | 311        | 10          | 659.551.024           | 659.551.024           |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn               | 312        | 11          | 6.769.030.799         | 8.331.580.549         |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước             | 313        | 12          | 3.645.468.362         | 3.499.115.567         |
| Phải trả người lao động                         | 314        |             | 3.521.363.480         | 1.629.915.706         |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                       | 315        | 13          | 2.189.513.985         | 2.058.648.985         |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn               | 318        | 14          | 331.336.364           | 331.336.364           |
| Phải trả ngắn hạn khác                          | 319        | 15          | 11.618.469.723        | 9.719.726.469         |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 16          | 1.801.269.000         | 2.438.872.875         |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 187.463.953           | 190.663.953           |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b> |             | <b>12.018.849.246</b> | <b>11.991.089.875</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           | <b>410</b> | <b>17</b>   | <b>12.018.849.246</b> | <b>11.991.089.875</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                          | 411        |             | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411        |             | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                            | 412        |             | 1.542.301             | 1.542.301             |
| Quỹ đầu tư phát triển                           | 418        |             | 1.858.265.143         | 1.858.265.143         |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 159.041.802           | 131.282.431           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 131.282.431           | 122.161.807           |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 27.759.371            | 9.120.624             |
| <b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>                           | <b>440</b> |             | <b>42.742.315.936</b> | <b>40.850.501.367</b> |

*Thủy*

*Thủy*



Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

Vũ Quốc Hùng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

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

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

Mẫu số B02-DN

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                      | Mã số | Thuyết minh | Năm 2023      | Năm 2022        |
|---|-------|-------------|---------------|-----------------|
|   |       |             |               |                 |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 01    |             | 8.602.917.158 | 4.070.205.034   |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                  | 02    |             | 90.176.363    | -               |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  | 10    | 18          | 8.512.740.795 | 4.070.205.034   |
| Giá vốn hàng bán                              | 11    | 19          | 6.006.301.176 | 2.414.288.051   |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20    |             | 2.506.439.619 | 1.655.916.983   |
| Doanh thu hoạt động tài chính                 | 21    | 20          | 255.710       | 264.375         |
| Chi phí tài chính                             | 22    | 21          | 89.897.588    | 66.749.030      |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                     | 23    |             | 89.897.588    | 66.749.030      |
| Chi phí bán hàng                              | 25    |             | -             | -               |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 26    | 22          | 2.585.442.983 | 2.646.569.132   |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       | 30    |             | (168.645.242) | (1.057.136.804) |
| Thu nhập khác                                 | 31    | 23          | 300.000.000   | 1.180.609.635   |
| Chi phí khác                                  | 32    | 24          | 76.647.499    | 89.678.592      |
| Lợi nhuận khác                                | 40    |             | 223.352.501   | 1.090.931.043   |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế             | 50    |             | 54.707.259    | 33.794.239      |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                   | 51    | 25          | 26.947.888    | 24.673.615      |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp      | 60    |             | 27.759.371    | 9.120.624       |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                      | 70    | 26          | 27,76         | 9,12            |

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



Vũ Quốc Hùng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024



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

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

Mẫu số B03-DN

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số | TM | Năm 2023<br>VND | Năm 2022<br>VND |
|--|-------|----|-----------------|-----------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>   |       |    |                 |                 |
| <i>Lợi nhuận trước thuế</i>  | 01    |    | 54.707.259      | 33.794.239      |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>  |       |    |                 |                 |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02    |    | 111.341.880     | 111.341.880     |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    |    | (300.255.710)   | (264.375)       |
| Chi phí lãi vay  | 06    |    | 89.897.588      | 66.749.030      |
| <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>                           | 08    |    | (44.308.983)    | 211.620.774     |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |    | (2.731.082.303) | (1.051.792.904) |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |    | 1.132.185.236   | (40.340.288)    |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |    | 2.330.055.124   | (1.026.599.985) |
| Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    |    | 40.079.444      | 40.079.444      |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14    |    | 89.897.588      | 66.749.030      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    |    | (27.673.615)    | (33.930.123)    |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16    |    | -               | 5.800.000       |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17    |    | (3.200.000)     | (29.300.000)    |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>   | 20    |    | 785.952.491     | (1.857.714.052) |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |       |    |                 |                 |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 22    |    | 300.000.000     | -               |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia  | 27    |    | 255.710         | 264.375         |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>   | 30    |    | 300.255.710     | 264.375         |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>  |       |    |                 |                 |
| Tiền thu từ cho vay  | 33    |    | 2.147.769.000   | 2.408.872.875   |
| Tiền chi trả nợ gốc vay  | 34    |    | (2.785.372.875) | (968.014.000)   |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu  | 36    |    | (4.265.500)     | (61.622.300)    |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>  | 40    |    | (641.869.375)   | 1.379.236.575   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | 50    |    | 444.338.826     | (478.213.102)   |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | 60    | 4  | 27.931.323      | 506.144.425     |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | 70    | 4  | 472.270.149     | 27.931.323      |

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



Vũ Quốc Hùng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 Khái quát chung**

Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được chuyển đổi từ cổ phần hóa Công ty Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông Công chính Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103007859 do Sở Kế Hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/5/2005; Và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số doanh nghiệp 0100105013 thay đổi các lần và lần thứ 4 ngày 08/09/2020; Và Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 10/05/2022.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tư ngày 08/09/2020 là 10.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười tỷ đồng). Chi tiết các cổ đông như sau:

| <u>Cổ đông</u>                                       | <u>Số cổ phần</u> | <u>VND</u>            | <u>Tỷ lệ sở hữu</u> |
|--|-------------------|-----------------------|---------------------|
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị (UDIC) | 300.000           | 3.000.000.000         | 30%                 |
| Các cổ đông khác                                     | 700.000           | 7.000.000.000         | 70%                 |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.000.000</b>  | <b>10.000.000.000</b> | <b>100%</b>         |

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 21, phố Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 40 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 43 người).

**1.2 Ngành nghề kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong lĩnh vực dịch vụ. Ngành nghề kinh doanh bao gồm:

- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt; Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng (trừ dò mìn và nổ mìn);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Tu bổ, phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng: Hoạt động trang trí nội thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại: Bán buôn sắt, thép;



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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)**

**1.2 Ngành nghề kinh doanh (Tiếp theo)**

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Khảo sát địa hình; Hoạt động đo đạc và bản đồ; Khảo sát địa chất công trình; Khảo sát thủy văn công trình; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Lập, thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi; Báo cáo nghiên cứu khả thi; Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng; Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; Thiết kế kiến trúc xây dựng công trình; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp; Thiết kế cơ - điện công trình; Thiết kế cấp - thoát nước công trình và thiết kế xây dựng công trình cấp - thoát nước; Thiết kế xây dựng công trình giao thông (gồm: Đường bộ, hầm, cầu,...); Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi đê điều; Thiết kế, tư vấn giám sát về phòng cháy và chữa cháy; Giám sát thi công xây dựng; Giám sát công tác lắp đặt thiết bị vào công trình; Kiểm định xây dựng; Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng; Lập, thẩm định hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời thầu, hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu và đánh giá hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất để lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Quảng cáo (loại trừ quảng cáo thuốc lá);
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng xe ô tô;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng không kèm người điều khiển;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ chưa được phân vào đâu: Thí nghiệm chuyên ngành xây dựng (thí nghiệm xác định chỉ số CBR của đất, đá dăm), quan trắc, trắc đạc công trình;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Lắp đặt hệ thống điện;

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Tư vấn, khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế kỹ thuật và thiết kế, giám sát thi công các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật.

**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 31/12/2023, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

| STT | Đơn vị trực thuộc           | Hoạt động chính              |
|-----|-----------------------------|------------------------------|
| 1   | Xí nghiệp Tư vấn 1          | Tư vấn, khảo sát, thiết kế   |
| 2   | Xí nghiệp Tư vấn 2          | Tư vấn, khảo sát, thiết kế   |
| 3   | Xí nghiệp khảo sát thiết kế | Tư vấn, khảo sát, thiết kế   |
| 4   | Phòng Tư vấn Giám sát       | Giám sát thi công công trình |



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

**Mẫu số B09 - DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.*

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán 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.

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng CCIC Hà Nội được lập theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

**2.2 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

**3.1 Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Điều hành Công ty phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

**3.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản đầu tư được gọi là có tính thanh khoản cao khi thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo. Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn. Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.



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

**Mẫu số B09 - DN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo.*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**3.3 Các khoản phải thu và dự phòng nợ phải thu khó đòi (Tiếp theo)**

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

**3.4 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được phản ánh 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 để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại của chúng. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng.

Kế toán hàng tồn kho được thực hiện theo phương pháp kê khai thường xuyên, giá vốn của hàng hoá xuất kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Khi cần thiết dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và khiếm khuyết phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/09/2019 của Bộ Tài chính.

**3.5 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản 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, phù hợp với tỷ lệ khấu hao đã được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 10/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

| <b>Nhóm tài sản</b>             | <b>Thời gian khấu hao<br/>(năm)</b> |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Nhà xưởng và vật kiến trúc      | 50                                  |
| Máy móc và thiết bị             | 07 - 10                             |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10                             |
| Thiết bị dụng cụ quản lý        | 03 - 10                             |



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

Mẫu số B09 - DN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**3.6 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm: công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước ngắn hạn khác. Các khoản chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng không quá 12 tháng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm: công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác. Các khoản chi phí trả trước dài hạn còn lại được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Lợi thế thương mại phát sinh khi Công ty thực hiện cổ phần hóa, Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 20 năm.

Chi phí dịch vụ khác được phân bổ phù hợp với thời gian sử dụng và quy định của chế độ kế toán hiện hành.

**3.7 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.

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí lãi vay, lãi trái phiếu trích trước theo các hợp đồng và các chi phí trích trước khác như: chi phí bán hàng tại các dự án và các chi phí trích trước khác.

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

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); 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.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

**3.9 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 chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.



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

Mẫu số B09 - DN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**3.10 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

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 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:

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

Doanh thu của hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Doanh thu tài chính là lãi tiền gửi ngân hàng, lãi từ hoạt động đầu tư chứng khoán, các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia từ hoạt động đầu tư, Công ty ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

**3.11 Thuế và các khoản phải nộp ngân sách**

*Thuế Giá trị gia tăng*

Thuế giá trị gia tăng (GTGT) được hạch toán theo phương pháp khấu trừ: thuế GTGT phải nộp được xác định bằng thuế GTGT đầu ra trừ đi (-) thuế GTGT đầu vào được khấu trừ phát sinh trong kỳ kế toán.

*Thuế Thu nhập doanh nghiệp*

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành áp dụng cho Công ty là 20%.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp 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.

*Thuế khác*

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.



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

Mẫu số B09 - DN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**3.12 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

**3.13 Bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                    | Tại ngày<br>31/12/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt           | 37.790.172                    | 884.119                       |
| Tiền gửi ngân hàng | 434.479.977                   | 27.047.204                    |
| <b>Cộng</b>        | <b>472.270.149</b>            | <b>27.931.323</b>             |

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

|  | Tại ngày<br>31/12/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>25.333.829.669</b>         | <b>23.006.487.939</b>         |
| Ban quản lý dự án Nam Từ Liêm  | 3.061.004.000                 | 1.847.576.000                 |
| Ban quản lý Dự án Xây dựng Giao thông tỉnh Bắc Ninh                      | 2.407.084.000                 | 2.407.084.000                 |
| Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông thành phố Hà Nội | 2.185.379.113                 | 2.346.848.113                 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển và KCN Sông Đà                              | 1.620.789.233                 | 1.599.576.701                 |
| Công ty CP Xây dựng Lắp máy Điện nước Hà Nội                             | 1.362.143.501                 | 1.362.143.500                 |
| Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà đô thị (HUD)                       | 1.024.653.357                 | 1.189.828.857                 |
| Công ty TNHH MTV Ha Nel  | 555.405.865                   | 555.405.865                   |
| Các đối tượng khác   | 13.117.370.600                | 11.698.024.903                |
| <b>Cộng</b>  | <b>25.333.829.669</b>         | <b>23.006.487.939</b>         |



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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN (TIẾP THEO)**

Trong đó:

|  | Tại ngày<br>31/12/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu của khách hàng là các bên liên quan |                               |                               |
| Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC  | 496.576.716                   | 523.839.716                   |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>496.576.716</b>            | <b>523.839.716</b>            |

**6. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

|   | Tại ngày 31/12/2023  |                 | Tại ngày 01/01/2023  |                 |
|---|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND       | Dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>6.818.797.265</b> | <b>-</b>        | <b>6.401.495.232</b> | <b>-</b>        |
| Tạm ứng   | 130.231.436          | -               | 24.784.281           | -               |
| Phải thu khác liên quan đến các công trình đang thực hiện | 6.688.565.829        | -               | 6.376.710.951        | -               |
| - Phải thu Xí nghiệp Tư vấn 1                             | 1.198.568.817        | -               | 929.991.367          | -               |
| - Phải thu Xí nghiệp Tư vấn 2                             | 256.568.158          | -               | 346.345.456          | -               |
| - Phải thu Xí nghiệp Tư vấn 3                             | 851.960.823          | -               | 852.910.435          | -               |
| - Phải thu phòng tư vấn giám sát                          | 242.838.117          | -               | 220.367.104          | -               |
| - Phải thu Xí nghiệp Khảo sát                             | 4.043.382.617        | -               | 3.963.184.207        | -               |
| - Phải thu cổ phần hóa                                    | 17.503.000           | -               | 17.503.000           | -               |
| - Đối tượng khác  | 77.744.297           | -               | 46.409.382           | -               |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>-</b>             | <b>-</b>        | <b>-</b>             | <b>-</b>        |
| <b>Cộng</b>   | <b>6.818.797.265</b> | <b>-</b>        | <b>6.401.495.232</b> | <b>-</b>        |

**7. HÀNG TỒN KHO**

|   | Tại ngày 31/12/2023  |                 | Tại ngày 01/01/2023  |                 |
|---|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|   | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND       | Dự phòng<br>VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 8.322.199.562        | -               | 9.454.384.798        | -               |
| <b>Cộng</b>                             | <b>8.322.199.562</b> | <b>-</b>        | <b>9.454.384.798</b> | <b>-</b>        |

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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**7. HÀNG TỒN KHO (TIẾP THEO)**

(\*) Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số dự án tồn đọng trên 02 năm với giá trị tại ngày 31/12/2023 là 6.926.728.522 đồng, chi tiết như sau:

| Tên công trình  | Tại ngày             |
|---|----------------------|
|   | 31/12/2023           |
|   | VND                  |
| Thiết kế gói thầu số 6  | 1.374.346.000        |
| Khảo sát, lập dự án và thiết kế cơ sở nâng cấp mở rộng đường 70 (đoạn từ Láng Hòa Lạc đến Nhôn) | 281.315.247          |
| Các công trình khác   | 5.271.067.275        |
| <b>Cộng</b>   | <b>6.926.728.522</b> |

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                            | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>dụng cụ<br>quản lý | Tổng                 |
|----------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>          |                          |                     |                                       |                                |                      |
| Tại ngày 01/01/2023        | 3.537.775.835            | 261.628.335         | 670.454.545                           | 42.909.660                     | 4.512.768.375        |
| Giảm trong năm             | -                        | -                   | (670.454.545)                         | -                              | (670.454.545)        |
| Thanh lý                   | -                        | -                   | (670.454.545)                         | -                              | (670.454.545)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b> | <b>3.537.775.835</b>     | <b>261.628.335</b>  | <b>-</b>                              | <b>42.909.660</b>              | <b>3.842.313.830</b> |
| <b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>      |                          |                     |                                       |                                |                      |
| Tại ngày 01/01/2023        | 1.712.697.205            | 261.628.335         | 670.454.545                           | 42.909.660                     | 2.687.689.745        |
| Tăng trong năm             | 111.341.880              | -                   | -                                     | -                              | 111.341.880          |
| Khấu hao trong năm         | 111.341.880              | -                   | -                                     | -                              | 111.341.880          |
| Giảm trong năm             | -                        | -                   | (670.454.545)                         | -                              | (670.454.545)        |
| Thanh lý                   | -                        | -                   | (670.454.545)                         | -                              | (670.454.545)        |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b> | <b>1.824.039.085</b>     | <b>261.628.335</b>  | <b>-</b>                              | <b>42.909.660</b>              | <b>2.128.577.080</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>     |                          |                     |                                       |                                |                      |
| Tại ngày 01/01/2023        | 1.825.078.630            | -                   | -                                     | -                              | 1.825.078.630        |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b> | <b>1.713.736.750</b>     | <b>-</b>            | <b>-</b>                              | <b>-</b>                       | <b>1.713.736.750</b> |

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 1.713.736.750 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 1.825.078.630 đồng).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 304.537.995 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 974.992.540 đồng).



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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|  | Tại ngày<br>31/12/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Lợi thế thương mại nhà 21 Huỳnh Thúc Kháng | 48.095.260                    | 88.174.704                    |
| <b>Cộng</b>                                | <b>48.095.260</b>             | <b>88.174.704</b>             |

**10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|  | Tại ngày 31/12/2023 |                                 | Tại ngày 01/01/2023 |                                 |
|--|---------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------------|
|  | Giá trị<br>VND      | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND | Giá trị<br>VND      | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                          | <b>659.551.024</b>  | <b>659.551.024</b>              | <b>659.551.024</b>  | <b>659.551.024</b>              |
| Công ty CP Kiến trúc Đô thị Hà Nội (UAC) | 229.183.673         | 229.183.673                     | 229.183.673         | 229.183.673                     |
| Công ty CP Tư vấn Phú Thái               | 274.759.997         | 274.759.997                     | 274.759.997         | 274.759.997                     |
| Các đối tượng khác                       | 155.607.354         | 155.607.354                     | 155.607.354         | 155.607.354                     |
| <b>Cộng</b>                              | <b>659.551.024</b>  | <b>659.551.024</b>              | <b>659.551.024</b>  | <b>659.551.024</b>              |

**11. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|   | Tại ngày<br>31/12/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>6.769.030.799</b>          | <b>8.331.580.549</b>          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Gia Phú Quốc   | -                             | 1.289.250.750                 |
| Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp thành phố Hà Nội | 497.514                       | 617.497.514                   |
| Các đối tượng khác  | 6.768.533.285                 | 6.424.832.285                 |
| <b>Cộng</b>   | <b>6.769.030.799</b>          | <b>8.331.580.549</b>          |

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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

|   | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã thực nộp<br>trong năm<br>VND | Tại ngày<br>31/12/2023<br>VND |
|---|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Thuế và các khoản phải nộp</b>         | <b>3.499.115.567</b>          | <b>1.081.969.458</b>            | <b>935.616.663</b>                 | <b>3.645.468.362</b>          |
| Thuế giá trị gia tăng phải nộp            | 2.576.264.861                 | 721.649.733                     | 753.550.268                        | 2.544.364.326                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 24.673.615                    | 26.947.888                      | 27.673.615                         | 23.947.888                    |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | -                             | 29.572.370                      | 10.628.140                         | 18.944.230                    |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất               | 412.041.976                   | 225.151.968                     | 20.000.000                         | 617.193.944                   |
| Phí, lệ phí và các khoản<br>phải nộp khác | 486.135.115                   | 78.647.499                      | 123.764.640                        | 441.017.974                   |
| <b>Cộng</b>                               | <b>3.499.115.567</b>          | <b>1.081.969.458</b>            | <b>935.616.663</b>                 | <b>3.645.468.362</b>          |

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|  | Tại ngày<br>31/12/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  |                               |                               |
| Chi phí phải trả các hợp đồng khảo sát, tư vấn<br>thiết kế | 2.189.513.985                 | 2.058.648.985                 |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.189.513.985</b>          | <b>2.058.648.985</b>          |

**14. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

| Tên công trình  | Tại ngày<br>31/12/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Tư vấn khảo sát, lập dự án đầu tư xây dựng công<br>trình: Nâng cấp mở rộng đường 70 (đoạn Hà Đông -<br>Văn Điển) theo hợp đồng số 03/2011/HĐTV-LD<br>ngày 24/01/2011      | 181.818.182                   | 181.818.182                   |
| Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cải tạo xây dựng<br>lại khu TN theo hợp đồng thầu phụ số 2016/HĐ-<br>CCIC ngày 21/12/2016 và phụ lục số 01 ngày<br>1/08/2017           | 99.627.273                    | 99.627.273                    |
| Lập báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư kinh<br>doanh hạ tầng CCN CN3 tại xã Mai Đình và xã<br>Tiên Dược huyện Sóc Sơn, Hà Nội theo hợp đồng<br>số 11 ngày 17/01/2017 | 49.890.909                    | 49.890.909                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>331.336.364</b>            | <b>331.336.364</b>            |

(\*) Doanh thu chưa thực hiện trong năm liên quan đến các công trình đã nhận tiền ứng trước của khách hàng và xuất hóa đơn, tuy nhiên chưa nghiệm thu hoàn thành.



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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**15. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | Tại ngày<br>31/12/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                             | <b>11.618.469.723</b>         | <b>9.719.726.469</b>          |
| Bảo hiểm xã hội                             | 520.872.207                   | 183.965.978                   |
| Kinh phí công đoàn                          | 126.057.425                   | 99.789.257                    |
| Bảo hiểm y tế                               | 10.832.094                    | 11.567.035                    |
| Bảo hiểm thất nghiệp                        | 4.814.264                     | 5.139.460                     |
| Bảo hiểm tai nạn lao động                   | 5.600.784                     | 1.285.115                     |
| Phải trả phải nộp khác, trong đó:           | 10.950.292.949                | 9.417.979.624                 |
| <i>Phải trả Xi nghiệp Tư vấn 1</i>          | <i>4.024.028.363</i>          | <i>3.908.559.768</i>          |
| <i>Phải trả Xi nghiệp Tư vấn 2</i>          | <i>4.052.359.559</i>          | <i>2.680.103.561</i>          |
| <i>Phải trả Xi nghiệp Tư vấn 3</i>          | <i>258.481.801</i>            | <i>258.481.801</i>            |
| <i>Phải trả phòng tư vấn giám sát</i>       | <i>505.878.891</i>            | <i>573.281.548</i>            |
| <i>Phải trả Xi nghiệp Khảo sát thiết kế</i> | <i>1.346.618.565</i>          | <i>1.222.156.573</i>          |
| <i>Phải trả khác</i>                        | <i>762.925.770</i>            | <i>775.396.373</i>            |
| <b>Dài hạn</b>                              | -                             | -                             |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>11.618.469.723</b>         | <b>9.719.726.469</b>          |

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CCIC HÀ NỘI**  
Số 21, phố Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng Hạ,  
Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2023

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Mẫu số B09 - DN

**16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|  | Tại ngày 31/12/2023  |                       | Trong năm            |                      | Tại ngày 01/01/2023  |                       |
|--|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Tăng                 | Giảm                 | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
|  | VND                  | VND                   | VND                  | VND                  | VND                  | VND                   |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>1.801.269.000</b> | <b>1.801.269.000</b>  | <b>2.128.769.000</b> | <b>2.766.372.875</b> | <b>2.438.872.875</b> | <b>2.438.872.875</b>  |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương (*) | 1.030.269.000        | 1.030.269.000         | 1.030.269.000        | 2.088.872.875        | 2.088.872.875        | 2.088.872.875         |
| Vay cá nhân (**)   | 771.000.000          | 771.000.000           | 1.098.500.000        | 677.500.000          | 350.000.000          | 350.000.000           |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.801.269.000</b> | <b>1.801.269.000</b>  | <b>2.128.769.000</b> | <b>2.766.372.875</b> | <b>2.438.872.875</b> | <b>2.438.872.875</b>  |

(\*) Bao gồm các hợp đồng vay sau:

- Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT128-CTYCCIC ngày 19/10/2022 với số tiền cho vay tối đa 5.000.000.000 đồng. Thời hạn vay theo cụ thể của mỗi lần giải ngân được ghi trên giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 12 tháng; mục đích vay là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; lãi suất vay là lãi suất ghi trên từng giấy nhận nợ và có giá trị kể từ thời điểm giải ngân cho đến khi có sự điều chỉnh lãi suất theo thông báo của ngân hàng và được trả vào ngày 25 hàng tháng; tài sản đảm bảo là giá trị còn lại và lợi thế thương mại của tài sản trên đất tại số 21 phố Huỳnh Phúc Kháng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

(\*\*) Các hợp đồng vay cá nhân phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, lãi suất vay 0%, không có tài sản thế chấp.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CCIC HÀ NỘI**  
Số 21, phố Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng Hạ,  
Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính  
kết thúc ngày 31/12/2023

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

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Mẫu số B09 - DN

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**17.1 Chi tiết biến động vốn chủ sở hữu**

|                            | Vốn góp của chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư<br>vốn cổ phần<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>VND    |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|----------------|
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b> | 10.000.000.000                | 1.542.301                      | 1.858.265.143                   | 162.161.807                                 | 11.946.956.780 |
| Lãi trong năm              | -                             | -                              | -                               | 9.120.624                                   | 9.120.624      |
| Phân phối lợi nhuận        | -                             | -                              | -                               | (40.000.000)                                | (40.000.000)   |
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b> | 10.000.000.000                | 1.542.301                      | 1.858.265.143                   | 131.282.431                                 | 11.991.089.875 |
| <b>Tại ngày 01/01/2023</b> | 10.000.000.000                | 1.542.301                      | 1.858.265.143                   | 131.282.431                                 | 11.991.089.875 |
| Lãi trong năm              | -                             | -                              | -                               | 31.439.051                                  | 31.439.051     |
| <b>Tại ngày 31/12/2023</b> | 10.000.000.000                | 1.542.301                      | 1.858.265.143                   | 162.721.482                                 | 12.022.528.926 |

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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

**17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|  | Theo giấy phép đầu tư       |                         | Tại 31/12/2023                 |                         |
|--|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị<br>vốn góp<br>(VND) | Tỷ lệ<br>vốn góp<br>(%) | Tổng số vốn<br>đã góp<br>(VND) | Tỷ lệ<br>vốn góp<br>(%) |
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty | 3.000.000.000               | 30%                     | 3.000.000.000                  | 30%                     |
| Các cổ đông khác   | 7.000.000.000               | 70%                     | 7.000.000.000                  | 70%                     |
| <b>Tổng</b>  | <b>10.000.000.000</b>       | <b>100%</b>             | <b>10.000.000.000</b>          | <b>100%</b>             |

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

|                                  | Năm 2023<br>VND | Năm 2022<br>VND |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                 |                 |
| + Vốn góp đầu năm                | 10.000.000.000  | 10.000.000.000  |
| + Vốn góp tăng trong năm         | -               | -               |
| + Vốn góp giảm trong năm         | -               | -               |
| + Vốn góp cuối năm               | 10.000.000.000  | 10.000.000.000  |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia        | -               | 61.622.300      |

**17.4 Cổ phiếu**

|  | Tại ngày<br>31/12/2023<br>Cổ phiếu | Tại ngày<br>01/01/2023<br>Cổ phiếu |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành            | 1.000.000                          | 1.000.000                          |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng         | 1.000.000                          | 1.000.000                          |
| Cổ phiếu phổ thông                             | 1.000.000                          | 1.000.000                          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                 | -                                  | -                                  |
| Cổ phiếu phổ thông                             | -                                  | -                                  |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                | 1.000.000                          | 1.000.000                          |
| Cổ phiếu phổ thông                             | 1.000.000                          | 1.000.000                          |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu) | 10.000                             | 10.000                             |



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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|  | Năm 2023<br>VND      | Năm 2022<br>VND      |
|--|----------------------|----------------------|
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ                    | 8.602.917.158        | 4.070.205.034        |
| Doanh thu dịch vụ tư vấn, khảo sát, thiết kế và dịch vụ khác | 8.602.917.158        | 4.070.205.034        |
| Giảm trừ doanh thu   | 90.176.363           | -                    |
| Giảm giá hàng bán  | 90.176.363           | -                    |
| <b>Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>       | <b>8.512.740.795</b> | <b>4.070.205.034</b> |

**19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Năm 2023<br>VND      | Năm 2022<br>VND      |
|--|----------------------|----------------------|
| Giá vốn dịch vụ tư vấn, khảo sát, thiết kế và dịch vụ khác | 6.006.301.176        | 2.414.288.051        |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.006.301.176</b> | <b>2.414.288.051</b> |

**20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|              | Năm 2023<br>VND | Năm 2022<br>VND |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Lãi tiền gửi | 255.710         | 264.375         |
| <b>Cộng</b>  | <b>255.710</b>  | <b>264.375</b>  |

**21. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|              | Năm 2023<br>VND   | Năm 2022<br>VND   |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Lãi tiền vay | 89.897.588        | 66.749.030        |
| <b>Cộng</b>  | <b>89.897.588</b> | <b>66.749.030</b> |

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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Năm 2023             | Năm 2022             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 32.414.954           | 56.141.763           |
| Chi phí nhân viên quản lý        | 1.955.234.704        | 1.829.685.278        |
| Chi phí công cụ, dụng cụ         | 13.670.000           | 16.941.818           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 93.770.296           | 93.770.296           |
| Thuế, phí, lệ phí                | 186.076.767          | 210.549.310          |
| Lợi thế thương mại               | 33.754.248           | 33.754.248           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 172.830.301          | 275.198.246          |
| Chi phí khác                     | 97.691.713           | 130.528.173          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2.585.442.983</b> | <b>2.646.569.132</b> |

**23. THU NHẬP KHÁC**

|                              | Năm 2023           | Năm 2022             |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
|                              | VND                | VND                  |
| Lãi thanh lý tài sản cố định | 300.000.000        | -                    |
| Xử lý công nợ phải trả       | -                  | 1.180.609.635        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>300.000.000</b> | <b>1.180.609.635</b> |

**24. CHI PHÍ KHÁC**

|                     | Năm 2023          | Năm 2022          |
|---------------------|-------------------|-------------------|
|                     | VND               | VND               |
| Các khoản phạt thuế | 76.647.499        | 89.678.592        |
| <b>Cộng</b>         | <b>76.647.499</b> | <b>89.678.592</b> |

**25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                     | Năm 2023          | Năm 2022          |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                     | VND               | VND               |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN   | 54.707.259        | 33.794.239        |
| Điều chỉnh tăng lợi nhuận chịu thuế | 80.032.181        | 89.573.837        |
| Các khoản thuế bị phạt, truy thu    | 76.352.501        | 89.573.837        |
| Các khoản chi phí khác              | 3.679.680         | -                 |
| Lợi nhuận tính thuế TNDN            | 134.739.440       | 123.368.076       |
| Thuế suất hiện hành                 | 20%               | 20%               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp          | 26.947.888        | 24.673.615        |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>  | <b>26.947.888</b> | <b>24.673.615</b> |



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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

|  | Năm 2023     | Năm 2022    |
|--|--------------|-------------|
|  | VND          | VND         |
| Lợi nhuận kế toán sau thu nhập chịu thuế                             | 27.759.371   | 9.120.624   |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và trích quỹ | 27.759.371   | 9.120.624   |
| Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)      | 1.000.000    | 1.000.000   |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>                             | <b>27,76</b> | <b>9,12</b> |

**27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | Năm 2023             | Năm 2022             |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | VND                  | VND                  |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 54.548.497           | 383.377.755          |
| Chi phí nhân viên                | 6.430.332.353        | 6.035.451.327        |
| Chi phí công cụ, dụng cụ         | 13.670.000           | 27.040.000           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 93.770.296           | 96.750.100           |
| Thuế, phí, lệ phí                | 186.076.767          | 181.161.448          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 549.715.049          | 962.398.541          |
| Chi phí khác                     | 97.691.713           | 389.058.245          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>7.425.804.675</b> | <b>8.075.237.416</b> |

**28. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

|   | Năm 2023    | Năm 2022    |
|---|-------------|-------------|
| Bên liên quan   | VND         | VND         |
| <b>Thu tiền cung cấp dịch vụ</b>                                      |             |             |
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV | 27.263.000  | -           |
|   | Năm 2023    | Năm 2022    |
|   | VND         | VND         |
| <b>Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc</b>                 |             |             |
| Thu nhập (*)  | 456.260.500 | 482.239.000 |

(\*) Trong năm 2023, thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã được Công ty thanh toán là 235.782.500 VND. Phần thu nhập còn lại chưa được thanh toán là 220.478.000 VND.

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

Mẫu số B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**28. THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

**28.2 Số dư với các bên liên quan**

| Bên liên quan   | Tính chất giao | Tại ngày 31/12/2023 VND | Tại ngày 01/01/2023 VND |
|---|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng<br>Tổng Công ty Phát triển hạ tầng đô thị<br>UDIC - Công ty TNHH MTV | Tư vấn         | 496.576.716             | 523.839.716             |

**29. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán VFA kiểm toán.

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



Vũ Quốc Hùng  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024