


Qualified Services
with Global
Understanding and Vision

Local Expertise
International Presence



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 40

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bé ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Đông	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, *Ngọc Long*



Bé Ngọc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 146 /2024/BCKTHN-CPA VIETNAM-NVI

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5.2 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về tình hình khoản Đầu tư trái phiếu Công ty TNHH Sài Gòn Glory (SGL) và Thuyết minh số 5.6 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất về khoản Phải thu khác đối với Công ty TNHH Thương mại Khách sạn Tân Hoàng Minh.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không ảnh hưởng đến các vấn đề này.



Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT***Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024*

A blue ink signature of Phan Thanh Nam.

Phan Thanh Nam**Kiểm toán viên**

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

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

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

Mẫu số B 01 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		428.986.186.755	461.426.402.881
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	74.850.182.819	52.850.588.065
1. Tiền	111		21.156.391.121	20.200.588.065
2. Các khoản tương đương tiền	112		53.693.791.698	32.650.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	42.090.846.260	47.028.482.260
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		42.090.846.260	47.028.482.260
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		254.401.931.902	231.805.621.387
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	63.685.538.573	58.618.282.258
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	35.541.406.365	58.884.007.717
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	56.200.139.954	47.970.139.954
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	109.314.441.923	76.672.786.371
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(10.339.594.913)	(10.339.594.913)
IV. Hàng tồn kho	140		17.459.415.351	50.506.733.970
1. Hàng tồn kho	141	5.8	17.459.415.351	50.506.733.970
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		40.183.810.423	79.234.977.199
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.12	39.295.127.874	69.431.349.381
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.141.952	3.141.952
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	885.540.597	9.800.485.866
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		833.185.484.094	940.083.410.112
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.200.000.000	10.200.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	10.200.000.000	10.200.000.000
II. Tài sản cố định	220		40.345.103.472	3.628.775.343
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	40.345.103.472	3.628.775.343
- Nguyên giá	222		64.009.226.111	25.715.836.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.664.122.639)	(22.087.061.377)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	1.622.567.454	8.360.459.198
1. Nguyên giá	231		1.943.856.654	10.262.241.524
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(321.289.200)	(1.901.782.326)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		768.439.761.901	903.629.567.460
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	768.439.761.901	903.629.567.460
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	4.600.000.000	4.600.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.600.000.000	4.600.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.978.051.267	9.664.608.111
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	1.019.875.670	1.306.432.514
2. Lợi thế Thương mại	269	5.13	6.958.175.597	8.358.175.597
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.262.171.670.849	1.401.509.812.993
(270 = 100+200)				

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

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

Mẫu số B 01 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		953.191.682.160	1.101.060.620.805
I. Nợ ngắn hạn	310		807.889.685.940	945.016.810.193
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	49.934.304.236	54.603.101.538
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	38.146.295.191	79.862.083.946
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	11.880.125.011	7.940.720.588
4. Phải trả người lao động	314		2.371.024.427	1.859.261.392
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	536.097.282	107.472.825
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	581.985.280.363	652.736.063.346
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	98.875.210.655	90.980.356.729
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	13.536.468.989	46.008.429.338
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.624.879.786	10.919.320.491
II. Nợ dài hạn	330		145.301.996.220	156.043.810.612
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	33.172.189.255	30.090.639.675
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	71.964.054.346	83.414.313.317
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	37.837.144.759	37.837.144.759
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	1.891.640.101
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.21	2.328.607.860	2.810.072.760
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		308.979.988.689	300.449.192.188
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	308.979.988.689	300.449.192.188
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		151.200.000.000	144.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		151.200.000.000	144.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.273.275.917	1.303.275.917
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.498.491.463	15.957.080.715
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.535.326.407	1.535.326.407
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		67.161.016.354	68.501.701.471
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		48.447.162.124	18.950.862.008
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		18.713.854.230	49.550.839.462
6. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		1.423.176.288	1.423.176.288
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		68.888.702.260	67.728.631.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.262.171.670.849	1.401.509.812.993

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Tổng Giám đốc



Bê Ngọc Long

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

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

Mẫu số B 02 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	367.164.877.293	382.339.473.638
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		367.164.877.293	382.339.473.638
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	258.779.173.138	274.825.091.664
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		108.385.704.155	107.514.381.974
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.027.737.677	7.558.182.071
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.825.074.303	10.125.270.506
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4.729.792.358	10.125.270.506
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	37.530.703.338	3.258.696.044
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	23.638.346.987	18.340.175.247
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		44.419.317.204	83.348.422.248
12. Thu nhập khác	31	6.6	3.132.920.878	3.183.581.750
13. Chi phí khác	32	6.6	2.674.844.745	1.168.420.121
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	458.076.133	2.015.161.629
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		44.877.393.337	85.363.583.877
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	14.562.830.393	17.915.693.148
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	-	1.891.640.101
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		30.314.562.944	65.556.250.628
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		18.713.854.230	49.550.839.462
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		11.600.708.714	16.005.411.166
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	1.191,02	3.130,61

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024
Tổng Giám đốc



Bê Ngọc Long

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

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

Mẫu số B 03 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(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		44.877.393.337	85.363.583.877
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.882.068.703	1.458.337.684
- Các khoản dự phòng	03		-	(8.514.288.516)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.027.737.677)	(7.558.182.071)
- Chi phí lãi vay	06		4.729.792.358	10.125.270.506
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		49.461.516.721	80.874.721.480
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(58.178.619.229)	127.561.095.754
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		33.047.318.619	3.151.537.282
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		136.089.723.576	40.067.356.401
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		31.822.778.351	(11.166.999.896)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.523.746.115)	(10.125.270.506)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.102.901.092)	(29.287.944.210)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3.882.520.775)	(4.471.270.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		176.733.550.056	196.603.226.305
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(87.008.317.698)	(255.286.197.243)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(28.942.364.000)	(15.638.482.260)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		6.000.000.000	174.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.027.737.677	7.558.182.071
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(107.922.944.021)	(89.366.497.432)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		7.200.000.000	-
1. Tiền thu từ đi vay	33		56.045.154.925	38.711.594.740
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(88.517.115.274)	(84.963.840.113)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(21.539.050.932)	(25.424.121.005)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(46.811.011.281)	(71.676.366.378)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		21.999.594.754	35.560.362.495
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		52.850.588.065	17.290.225.570
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	74.850.182.819	52.850.588.065

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập

Kế toán trưởng

Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương



Bê Ngọc Long

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội tiền thân là Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội) chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/3/2005, các lần thay đổi, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 18/09/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 18/09/2023 là 151.200.000.000 đồng, (Bằng chữ: Một trăm năm mươi một tỷ, hai trăm triệu đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Ha Noi Housing Development and Invesment Joint Stock Company No 6.

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

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

Số lao động tại ngày 31/12/2023 của Công ty và các Công ty con là 146 người, tại ngày 01/01/2023 là 141 người.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên Công ty, đơn vị	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu vốn theo cam kết %	Tỷ lệ quyền kiểm soát %
Công ty con				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6	Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội	Thương mại và kinh doanh Bất động sản	75%	75%
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư dự án, kinh doanh bất động sản	70%	70%
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Số 124 Tôn Đức Thắng, Đống Đa, Hà Nội	Thương mại và hoạt động xây lắp	71,40%	71,40%
Công ty Liên kết				
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản & cơ sở Hạ tầng Nhân Việt	Số 17 ngõ Núi Trúc, phố Núi Trúc, Phường Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, Kinh doanh BĐS	30%	30%
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội	Thương mại, Xây dựng	30%	30%

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/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 hợp nhất là có thể so sánh được.

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

2.1 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất các Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty mẹ được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính. -

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông Công ty mẹ. Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, các Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản phẩm động sản Handico 6, Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền.

Tiền mặt, tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh giao dịch

Các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

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 cho vay

Là các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết liên doanh

Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: Việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty con được mua để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính với thời gian 25 năm.

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

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

Ngoài ra, Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu Đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước. Toàn bộ chi phí của Dự án này được tập hợp và hạch toán vào tài khoản "Chi phí xây dựng dở dang" và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty. Số dư khoản mục này trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại thuyết minh số (5.11) tại ngày 31/12/2023 là 1.438.848.234 đồng.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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 03 năm.

Chi phí tuyên truyền quảng cáo bán hàng

Chi phí tuyên truyền quảng cáo bán hàng được phân bổ vào chi phí theo tỷ lệ % tương ứng với giá trị doanh thu đã ghi nhận trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của Tài sản thuần của Công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua Công ty con được coi là một loại tài sản, được phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất theo quy định hiện hành

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, 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 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.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ;

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cửa hàng, nhà hàng kinh doanh cho nhiều kỳ,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty ghi nhận dự phòng phải trả là khoản chi phí bảo hành công trình dự án Tòa nhà C1 Diamond Flower Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu bán bất động sản, căn hộ

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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 hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng:

Trường hợp Hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện Hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí đi vay được ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại, 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 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.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

Lãi cơ bản 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.

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.

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. Ban Tổng Giám đốc cho rằng trong năm Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, lĩnh vực dịch vụ và hoạt động theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Các bộ phận này không tách bạch riêng biệt, do đó, Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2.624.464.076	3.994.054.378
Tiền gửi ngân hàng	18.531.927.045	16.206.533.687
Các khoản tương đương tiền	53.693.791.698	32.650.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	53.693.791.698	32.650.000.000
Tổng	74.850.182.819	52.850.588.065

Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng là các hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại lãi suất từ 3,7%/năm đến 4%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	42.090.846.260	42.090.846.260	47.028.482.260	47.028.482.260
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	20.062.364.000	20.062.364.000	-	-
- Trái phiếu	22.028.482.260	22.028.482.260	47.028.482.260	47.028.482.260
<i>Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh (*)</i>	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
<i>Công ty TNHH Sai Gon Glory - TVSI (**)</i>	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Việt Vương (***)</i>	2.028.482.260	2.028.482.260	2.028.482.260	2.028.482.260
Tổng	42.090.846.260	42.090.846.260	47.028.482.260	47.028.482.260

(i) Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng lãi suất là 3,9%/năm đến 5,2%/năm.

(*) Công ty đã phân loại khoản Đầu tư trái phiếu của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh, gọi tắt là “Công ty Tân Hoàng Minh”, thành khoản phải thu khác do lô trái phiếu này đã bị hủy bỏ theo Quyết định số 181/QĐ-UBCK ngày 03/4/2022 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

(**) Khoản Đầu tư trái phiếu vào Công ty TNHH Sai Gon Glory với giá trị 20.000.000.000 đồng, thời hạn 3 năm (36 tháng) từ ngày 18/6/2020 đến ngày 18/6/2023. Lãi suất 11%/năm. Tài sản đảm bảo cho toàn bộ lô trái phiếu bán ra là tất cả số dư có trên tài khoản của Dự án thế chấp, các hợp đồng tiền gửi, và tất cả các quyền tài sản có liên quan đến tài khoản dự án đã thế chấp, tài khoản dự án là Tài khoản thanh toán số 19035962629015 của Công ty TNHH Sai Gon Glory mở tại Tổ chức Quản lý Tài khoản, Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam, để nhận và theo dõi các khoản tiền phát sinh từ dự án. Theo Nghị quyết số 02/2024 ngày 05/02/2024 về việc đạt được thỏa thuận với các trái chủ trái phiếu Sai Gòn Glory gia hạn kỳ hạn trái phiếu 3 năm đáo hạn ngày 18/6/2023 thành kỳ hạn 5 năm ngày đáo hạn 18/6/2025. Gia hạn kỳ hạn trả gốc là 6 kỳ, kỳ trả gốc đầu tiên vào tháng 02/2024. Công ty đã thu được kỳ trả gốc đầu tiên của lô trái phiếu này trong tháng 2/2024. Theo đó, Ban Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi của khoản Đầu tư trái phiếu này chưa bị ảnh hưởng và sẽ tiếp tục theo dõi khả năng thanh toán của khoản trái phiếu này trong các kỳ hạn tiếp theo.

(***) Khoản mục trái phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Vương với giá trị là 2.028.482.260 đồng, lãi suất 12%/năm.

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**b. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)				
	Tỷ lệ						
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc vốn chủ sở hữu	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên kết			4.600.000.000	4.600.000.000		4.600.000.000	4.600.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản & cơ sở Hạ tầng Nhân Việt	29%	0,03%	4.000.000.000	4.000.000.000		4.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	30%	30%	600.000.000	600.000.000		600.000.000	600.000.000
Tổng			4.600.000.000	4.600.000.000	(*)	4.600.000.000	4.600.000.000 (*)

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO	6.882.521.963	6.882.521.963
BQL Dự án Đầu tư XDCT Giao thông TP Hà Nội	4.968.536.125	4.968.536.125
Công ty CP bất động sản Land 6	9.783.736.600	7.466.666.646
Phải thu khách hàng ngắn hạn khác	42.050.743.885	39.300.557.524
Tổng	63.685.538.573	58.618.282.258

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây lắp Cơ điện Handico 6	2.899.977.871	2.899.977.871
Công ty Cổ phần Tu tạo và phát triển nhà	-	-
Công ty CP Phát triển Đầu tư xây dựng và thương mại Thành An	638.994.548	638.994.548
Công ty Cổ phần Thịnh Phát Group	20.000.000.000	20.000.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	12.002.433.946	35.345.035.298
Tổng	35.541.406.365	58.884.007.717

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	56.200.139.954	56.200.139.954	47.970.139.954	47.970.139.954
Công ty CP Bất động sản Land 6 (1)	9.226.700.565	9.226.700.565	9.526.700.565	9.526.700.565
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.933.439.389	3.933.439.389	3.933.439.389	3.933.439.389
Công ty Cổ phần mặt dựng CAG	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP ĐTQL và phát triển dự án Việt Nam	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Văn Đình Cường	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
Nguyễn Việt Hồng (2)	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
Các cá nhân khác	8.040.000.000	8.040.000.000	4.510.000.000	4.510.000.000
Tổng	56.200.139.954	56.200.139.954	47.970.139.954	47.970.139.954

(1). Theo HĐKT ngày 01/01/2015 cho Công ty CP BĐS Land 6 vay tiền từ ngày 01/01/2015-31/12/2015 với lãi suất 12%/năm. Phụ lục HĐKT từ 01/01/2016 trở đi không tính lãi suất theo Nghị quyết HĐQT của Công ty. Tài sản đảm bảo là Tầng 01 trực (A-C) từ trục 8-10-tầng 01- Tòa nhà CT3 Khu đô thị mới Trung Văn, Từ Liêm Hà Nội, diện tích 591 m²; Giá trị góp 40% vốn tại dự án Đầu tư xây dựng công trình Hợp dịch vụ, Văn phòng, Nhà ở tại khu đất 58B Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

(2). Theo HĐKT số 01/2020/HĐVT ngày 17/11/2020 cho ông Nguyễn Việt Hồng vay 16.500.000.000 đồng với lãi suất 0% và HĐKT số 02/2020/HĐVT ngày 28/04/2020 cho vay 1.500.000.000 đồng cũng với lãi suất 0%, đến thời điểm 31/12/2022 số dư phải thu là 18.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo tại thời điểm 31/12/2022 là Căn hộ A101 có diện tích 463,64 m² tại Keangnam Ha Noi Landmark Tower tại đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.6 Các khoản phải thu khác

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	109.314.441.923	(5.260.450.302)	76.672.786.371	(5.260.450.302)
Ký cược, ký quỹ	53.000.000	-	53.000.000	-
Tạm ứng	37.325.849.501	(2.641.950.302)	30.756.726.009	(2.641.950.302)
Phải thu khác	71.935.592.422	(2.618.500.000)	45.863.060.362	(2.618.500.000)
<i>Công ty TNHH Viễn Tin HN (i)</i>	<i>34.664.700.000</i>	<i>-</i>	<i>34.664.700.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh (ii)</i>	<i>25.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>12.270.892.422</i>	<i>(2.618.500.000)</i>	<i>11.198.360.362</i>	<i>(2.618.500.000)</i>
Dài hạn	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Tổng	119.514.441.923	(5.260.450.302)	86.872.786.371	(5.260.450.302)

- (i) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 8/8/2010, Phụ lục hợp đồng số 01/2016/PLHĐ/VT-HANDICO ngày 05/6/2016, giữa Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội (Bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội (Bên B) đã thỏa thuận, Bên A góp 50% vốn, Bên B góp 50% vốn để đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại và Dịch vụ, trụ sở văn phòng nhà ở chung cư trên lô đất có diện tích 5.224 m², ký hiệu HH Khu vực Ngòi - Cầu Trại, phường Trung Vãn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội). Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội cam kết đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch được sở kiến trúc Hà Nội phê duyệt. Tổng mức đầu tư của dự án là 800 tỷ đồng. Vốn hai bên cam kết góp là 160 tỷ đồng. Số vốn huy động từ các nguồn khác là 640 tỷ đồng. Tỷ lệ phân chia sản phẩm theo tỷ lệ vốn góp. Tổng số vốn Công ty đã góp là 34.664.700.000 đồng.
- (ii) Công ty đã phân loại khoản Đầu tư trái phiếu của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh, gọi tắt là “Công ty Tân Hoàng Minh”, thành khoản Phải thu khác do lô trái phiếu này đã bị hủy bỏ theo Quyết định số 181/QĐ-UBCK ngày 03/4/2022 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước. Công ty đã được Tòa án Nhân dân Thành phố Hà Nội xác định là bị hại với số tiền 25.000.000.000 đồng theo Giấy triệu tập số 6628.BH/2024/GTT-BH. Trên cơ sở số tiền khắc phục toàn bộ thiệt hại của ông Đỗ Anh Dũng, Chủ tịch Công ty Tân Hoàng Minh, căn cứ vào kết quả sơ thẩm của Tòa Án nhân dân Thành phố Hà Nội tuyên ông Đỗ Anh Dũng có trách nhiệm bồi thường cho các bị hại. Ban Giám đốc Công ty đánh giá khả năng thu hồi của giá trị khoản trái phiếu đã đầu tư vào Công ty Tân Hoàng Minh là hoàn toàn thu được theo kết luận sơ thẩm của Tòa án Nhân dân thành phố Hà Nội ngày 27/3/2024.

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.7 Nợ xấu

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	10.339.594.913	-	10.339.594.913	-
				Tại ngày 31/12/2023 quá hạn trên 03 năm
<i>Trong đó:</i>				
Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây				452.393.520
Công ty CP Địa ốc 10				1.721.414.320
Công ty CP xây dựng số 1 Hà Nội				264.847.873
Các đối tượng khác				7.900.939.200
Tổng				10.339.594.913

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD	17.459.415.351	-	50.506.733.970	-
<i>Trong đó,</i>				
Công trình Phân thân chung cư cao tầng E1 Hạ Long	-	-	17.476.946.559	-
Công trình Khu nhà ở liên kế và hạ tầng kỹ thuật E1- Hạ Long	-	-	6.208.542.996	-
Công trình khác	17.459.415.351	-	26.821.244.415	-
Tổng	17.459.415.351	-	50.506.733.970	-

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

Tầng 6A Toà nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân
TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.9 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

NGUYÊN GIÁ	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2023	12.991.825.270	11.714.940.453	415.593.334	593.477.663	25.715.836.720	
Tăng trong năm	24.960.000.000	-	-	13.333.389.391	38.293.389.391	
Đầu tư XDCB hoàn thành	24.960.000.000	-	-	13.333.389.391	38.293.389.391	
Số dư tại 31/12/2023	37.951.825.270	11.714.940.453	415.593.334	13.926.867.054	64.009.226.111	

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư tại 01/01/2023	12.938.372.492	8.726.741.898	403.732.520	18.214.467	22.087.061.377	
Tăng trong năm	330.786.112	1.130.621.941	11.860.814	103.792.395	1.577.061.262	
Khấu hao trong năm	330.786.112	1.130.621.941	11.860.814	103.792.395	1.577.061.262	
Số dư tại 31/12/2023	13.269.158.604	9.857.363.839	415.593.334	122.006.862	23.664.122.639	

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2023	53.452.778	2.988.198.555	11.860.814	575.263.196	3.628.775.343	
Tại 31/12/2023	24.682.666.666	1.857.576.614	-	13.804.860.192	40.345.103.472	

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 15.775.756.659 đồng, tại ngày 01/01/2023 là 15.430.096.659 đồng.

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.10 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2023	Tăng	Giảm	31/12/2023
	VND	trong năm VND	trong năm VND	VND
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	10.262.241.524	-	8.318.384.870	1.943.856.654
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.262.241.524	-	8.318.384.870	1.943.856.654
Giá trị hao mòn lũy kế	1.901.782.326	305.007.441	1.885.500.567	321.289.200
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.901.782.326	305.007.441	1.885.500.567	321.289.200
Giá trị còn lại	8.360.459.198	-	6.737.891.744	1.622.567.454
- Nhà và quyền sử dụng đất	8.360.459.198	-	6.737.891.744	1.622.567.454

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

Bất động sản là sản văn phòng cho thuê tại tầng 9 Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương được Công ty mua để cho thuê với doanh thu là 720.572.640 đồng, giá vốn 305.007.441 đồng được trình bày tại thuyết minh (6.1 và 6.2). Tại thời điểm 31/12/2023 Công ty đã bán bất động sản này với doanh thu là 14.152.909.091 đồng, giá vốn là 7.031.015.007 đồng.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chưa 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 hợp nhất.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án thuộc vốn ngân sách thành phố Hà Nội	1.438.848.234	1.438.848.234
Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa- Nhân Chính	1.438.848.234	1.438.848.234
Dự án kinh doanh của Công ty	767.000.913.667	902.190.719.226
Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính	179.921.906.961	158.585.456.108
Đầu tư Dự án tại thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	538.370.028.956	654.678.184.087
Dự án Cầu Ngòi - Trung Văn	-	41.329.885.793
Các công trình khác	48.708.977.750	47.597.193.238
Tổng	768.439.761.901	903.629.567.460

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.12 Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	39.295.127.874	69.431.349.381
Chi phí truyền thông quảng cáo bán hàng	35.160.516.688	57.796.738.195
Chi phí quà tặng mua căn hộ	1.023.947.000	8.523.947.000
Các khoản khác	3.110.664.186	3.110.664.186
Dài hạn	1.019.875.670	1.306.432.514
Chi phí CCDC	79.843.961	122.906.259
Chi phí khác	940.031.709	1.183.526.255
Tổng	40.315.003.544	70.737.781.895

5.13 Lợi thế thương mại

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi thế thương mại đầu năm	8.358.175.597	9.758.175.597
Phát sinh tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	1.400.000.000	1.400.000.000
Lợi thế thương mại cuối năm	6.958.175.597	8.358.175.597
Chi tiết:		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà số 6 Hạ Long</i>	6.958.175.597	8.358.175.597
Tổng	6.958.175.597	8.358.175.597

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	49.934.304.236	49.934.304.236	54.603.101.538	54.603.101.538
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.727.000.000	3.727.000.000	3.727.000.000	3.727.000.000
Công ty CP đầu tư xây dựng và TM Phú Thái	236.155.940	236.155.940	236.155.940	236.155.940
Công ty CP Tập đoàn địa ốc Viễn Đông	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000
Các đối tượng khác	38.711.719.296	38.711.719.296	43.380.516.598	43.380.516.598
Tổng	49.934.304.236	49.934.304.236	54.603.101.538	54.603.101.538

*Trong đó: Phải trả người bán
là bên liên quan chi tiết tại
thuyết minh (7.2)*

- - 310.867.039 310.867.039

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH XNK TM Lâm Ngọc Dương	-	6.866.806.261
Các đối tượng khác nộp tiền trước mua căn hộ	38.146.295.191	72.995.277.685
Tổng	38.146.295.191	79.862.083.946

5.16 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

	01/01/2023 (VND)	Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã nộp trong năm (VND)	31/12/2023 (VND)
Phải nộp	7.940.720.588	30.997.845.598	27.058.441.175	11.880.125.011
Thuế giá trị gia tăng	2.275.111.831	12.245.213.247	12.038.593.656	2.481.731.422
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.699.501.217	14.489.373.286	10.102.901.092	9.085.973.411
<i>Thuế TNDN phát sinh năm nay</i>	<i>4.699.501.217</i>	<i>11.728.303.730</i>	<i>7.341.831.536</i>	<i>9.085.973.411</i>
<i>Thuế TNDN truy thu năm 2022 theo Biên bản kiểm tra Cục thuế Quảng Ninh</i>	-	2.761.069.556	2.761.069.556	-
Thuế thu nhập cá nhân	966.107.540	1.447.242.586	2.100.929.948	312.420.178
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.484.902.498	1.484.902.498	-
Thuế Môn bài	-	8.000.000	8.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.323.113.981	1.323.113.981	-
Phải thu	9.800.485.866	8.914.945.269	-	885.540.597
Thuế giá trị gia tăng	8.841.488.162	8.841.488.162	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	220.336.445	73.457.107	-	146.879.338
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	738.661.259	-	-	738.661.259

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước tiền điện, nước	225.697.282	107.472.825
Chi phí khác	310.400.000	-
Tổng	536.097.282	107.472.825

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.18 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	581.985.280.363	652.736.063.346
Doanh thu nhận trước (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ)	581.985.280.363	652.736.063.346
Dài hạn	33.172.189.255	30.090.639.675
Doanh thu nhận trước (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ)	33.172.189.255	30.090.639.675
Tổng	615.157.469.618	682.826.703.021

5.19 Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	98.875.210.655	90.980.356.729
Kinh phí công đoàn	571.201.415	587.326.163
Bảo hiểm xã hội	-	31.140.235
Bảo hiểm y tế	-	5.493.872
Bảo hiểm thất nghiệp	-	2.436.192
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	12.647.857.058	9.637.310.000
Phải trả, phải nộp khác	85.656.152.182	80.716.650.267
<i>BQT nhà chung cư Diamond Flower Phường Nhân Chính</i>	<i>5.017.430.223</i>	<i>5.017.430.223</i>
<i>Nguyễn Thị Thủy</i>	<i>35.479.331.050</i>	<i>35.479.331.050</i>
<i>Phải trả tiền đặt cọc căn hộ</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>45.159.390.909</i>	<i>40.219.888.994</i>
Dài hạn	71.964.054.346	83.414.313.317
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội góp vốn Liên doanh (dự án C1 Trung Hòa- Nhân Chính) (*)	61.014.054.346	72.516.091.542
Công ty CP Đại Hải Hà góp vốn theo Hợp đồng số 12/2009 (dự án C2 Trung Hòa- Nhân Chính)	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư DTT VN	9.200.000.000	9.200.000.000
Nhận vốn góp kinh doanh từ cá nhân DAHTKT khu biệt thự số 1 Cái Dăm	1.250.000.000	1.050.000.000
Khoản Khác	-	148.221.775
Tổng	170.839.265.001	174.394.670.046
<i>Trong đó: phải trả bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.2)</i>	<i>70.000.000</i>	<i>60.000.000</i>

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

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

Tầng 6A Toà nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023 (VND)		Phát sinh trong năm (VND)		1/1/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	13.536.468.989	13.536.468.989	56.045.154.925	88.517.115.274	46.008.429.338	46.008.429.338
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV (1)	821.128.989	821.128.989	5.215.154.925	16.323.423.031	11.929.397.095	11.929.397.095
Vay cá nhân (2)	12.715.340.000	12.715.340.000	50.830.000.000	72.193.692.243	34.079.032.243	34.079.032.243
Vay dài hạn	37.837.144.759	37.837.144.759	-	-	37.837.144.759	37.837.144.759
Bùi Long Hải (3)	3.034.250.000	3.034.250.000	-	-	3.034.250.000	3.034.250.000
Nguyễn Thị Thủy (4)	34.802.894.759	34.802.894.759	-	-	34.802.894.759	34.802.894.759
Tổng	51.373.613.748	51.373.613.748	56.045.154.925	88.517.115.274	83.845.574.097	83.845.574.097

Trong đó: Vay bên liên quan chi tiết tại thuyết minh (7.2)

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

(2) Vay cá nhân là các hợp đồng vay cá nhân trong Công ty theo lãi suất thỏa thuận từng thời kỳ, lãi suất cao nhất là 12%/năm. Vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.

(3) Bùi Long Hải: Hợp đồng vay tài sản số 01/2019/HĐVTS ngày 23/03/2019, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 1%/năm; số dư tiền vay đến 31/12/2023 là 3.034.250.000 đồng. Toàn bộ khoản vay chuyển khoản qua ngân hàng. Không có tài sản đảm bảo, người cho vay được quyền mua căn hộ của dự án.

(4) Nguyễn Thị Thủy: Hợp đồng vay tài sản số 11/2019/HĐVTS ngày 22/11/2019, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 3%/năm. Số dư tiền vay đến 31/12/2023 là 34.802.894.759 đồng. Toàn bộ khoản vay chuyển khoản qua ngân hàng. Không có tài sản đảm bảo, người cho vay được quyền mua căn hộ của dự án.

5.21 Dự phòng phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dài hạn	2.328.607.860	2.810.072.760
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.328.607.860	2.810.072.760
Tổng	2.328.607.860	2.810.072.760

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế		Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
					chưa phân phối	đã phân phối			
Số dư tại 01/01/2022	144.000.000.000	1.303.275.917	10.369.431.433	1.535.326.407	46.288.630.717	1.423.176.288	51.723.220.225	256.643.060.987	
Tăng trong năm	-	-	5.587.649.282	-	49.550.839.462	-	16.005.411.165	71.143.899.909	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	49.550.839.462	-	16.005.411.165	65.556.250.627	
Phân phối lợi nhuận	-	-	5.587.649.282	-	-	-	-	5.587.649.282	
Giảm trong năm	-	-	-	-	(27.337.768.708)	-	-	(27.337.768.708)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	(17.280.000.000)	-	-	(17.280.000.000)	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(5.587.649.282)	-	-	(5.587.649.282)	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tương thân tương ái	-	-	-	-	(4.470.119.426)	-	-	(4.470.119.426)	
Số dư tại 31/12/2022	144.000.000.000	1.303.275.917	15.957.080.715	1.535.326.407	68.501.701.471	1.423.176.288	67.728.631.390	300.449.192.188	
Số dư tại 01/01/2023	144.000.000.000	1.303.275.917	15.957.080.715	1.535.326.407	68.501.701.471	1.423.176.288	67.728.631.390	300.449.192.188	
Tăng trong năm	7.200.000.000	-	1.541.410.748	-	18.713.854.230	-	11.600.708.714	39.055.973.691	
Tăng vốn (i)	7.200.000.000	-	-	-	-	-	-	7.200.000.000	
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.541.410.748	-	-	-	-	1.541.410.748	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	18.713.854.230	-	11.600.708.714	30.314.562.943	
Giảm trong năm	-	(30.000.000)	-	-	(20.054.539.346)	-	(10.440.637.844)	(30.525.177.190)	
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	-	(17.280.000.000)	-	(9.780.665.070)	(27.060.665.070)	
Trích quỹ đầu tư phát triển (iii)	-	-	-	-	(1.541.410.748)	-	-	(1.541.410.748)	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ tương thân tương ái (iii)	-	-	-	-	(1.233.128.598)	-	(659.972.774)	(1.893.101.372)	
Giảm khác (*)	-	(30.000.000)	-	-	-	-	-	(30.000.000)	
Số dư tại 31/12/2023	151.200.000.000	1.273.275.917	17.498.491.463	1.535.326.407	67.161.016.354	1.423.176.288	68.888.702.260	308.979.988.689	

Đơn vị tính: VND

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	144.000.000.000	144.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	7.200.000.000	-
Vốn góp tại cuối năm	151.200.000.000	144.000.000.000
Cổ tức đã chia	17.280.000.000	17.280.000.000

d. Cổ phiếu

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

e. Các quỹ của Doanh nghiệp

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	17.498.491.463	15.957.080.715
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.535.326.407	1.535.326.407

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.23 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Doanh thu xây lắp	10.109.079.928	135.614.548.143
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	287.008.039.380	177.885.511.591
Doanh thu Dịch vụ quản lý tòa nhà	69.327.185.345	67.926.883.324
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư	720.572.640	912.530.580
Tổng	<u>367.164.877.293</u>	<u>382.339.473.638</u>

6.2 Giá vốn hàng bán

	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Giá vốn xây lắp	3.774.112.853	124.662.783.414
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	200.808.662.565	98.889.555.642
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	53.891.390.279	50.940.017.220
Giá vốn Bất động sản cho thuê	305.007.441	332.735.388
Tổng	<u>258.779.173.138</u>	<u>274.825.091.664</u>

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.027.737.677	7.558.182.071
Tổng	<u>2.027.737.677</u>	<u>7.558.182.071</u>

6.4 Chi phí tài chính

	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Chi phí lãi vay	4.729.792.358	10.125.270.506
Chi phí tài chính khác	95.281.945	-
Tổng	<u>4.825.074.303</u>	<u>10.125.270.506</u>

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.5 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí bán hàng	37.530.703.338	3.258.696.044
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.350.068.338	2.611.596.044
Chi phí bằng tiền khác	180.635.000	647.100.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.638.346.987	18.340.175.247
Chi phí nhân viên quản lý	12.346.143.518	10.024.335.999
Chi phí vật liệu quản lý	269.689.322	140.878.721
Chi phí đồ dùng văn phòng	130.889.810	201.414.049
Chi phí khấu hao TSCĐ	407.118.906	264.411.782
Thuế phí và lệ phí	1.433.623.928	945.186.693
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.985.451.522	809.517.923
Chi phí bằng tiền khác	7.065.429.981	5.954.430.080
Tổng	61.169.050.325	21.598.871.291

6.6 Thu nhập/chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác	3.132.920.878	3.183.581.750
Phí quản lý vận hành dự án chung cư và nhà liền kề	1.397.581.077	-
Cho thuê văn phòng, máy móc	1.297.727.271	1.270.158.246
Thu phạt hợp đồng kinh tế	74.388.053	1.612.254.742
Thu nhập khác	363.224.477	301.168.762
Chi phí khác	2.674.844.745	1.168.420.121
Chi phí phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	1.467.409.181	145.079.449
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	779.808.480	779.808.480
Chi phí khác	427.627.084	243.532.192
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	458.076.133	2.015.161.629

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	14.562.830.393	17.915.693.148
Tổng	14.562.830.393	17.915.693.148

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	1.891.640.101
Tổng	-	1.891.640.101

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 trình bày lại VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	18.713.854.230	49.550.839.462
Các khoản điều chỉnh		
<i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tương thân tương ái</i>	<i>(1.233.128.598)</i>	<i>(4.470.119.426)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	17.480.725.632	45.080.720.036
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	14.677.074	14.400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.191,02	3.130,61

Lãi cơ bản trên cổ phiếu phải trình bày lại:

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích quỹ tương thân tương ái cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2022 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2023. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại như sau:

	Số trình bày lại năm 2022	Số đã trình bày trên báo cáo năm trước năm 2022	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)	49.550.839.462	49.550.839.462	-
Điều chỉnh giảm do trích quỹ KTPL	(4.470.119.426)	-	(4.470.119.426)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	45.080.720.036	49.550.839.462	(4.470.119.426)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	14.400.000	14.400.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.130,61	3.441,03	(310,42)

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.511.144.120	14.966.137.236
Chi phí nhân công	28.307.485.152	30.872.425.116
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.882.068.703	1.458.337.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.728.669.130	472.490.722.573
Chi phí khác bằng tiền	20.015.951.616	9.917.340.154
Tổng	244.445.318.721	529.704.962.763

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện khác

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

7.2 Thông tin về các bên liên quan

Tên cá nhân, tổ chức	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sản Bất động sản Handico 6	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản & cơ sở hạ tầng Nhân Việt	Công ty Liên kết
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty Liên kết
Các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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

Thu nhập của các nhân sự chủ chốt và người quản lý Công ty

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

Giao dịch với bên liên quan khác

Trả vay, lãi vay đã trả	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<i>Trả vay</i>			-	<i>300.000.000</i>
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Trả vay	-	300.000.000
<i>Lãi vay đã trả trong năm</i>			<i>60.000.000</i>	<i>267.619.177</i>
Ông Bé ngọc Long	TVHDQT, Tổng Giám đốc	Lãi vay	60.000.000	60.000.000
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Lãi vay	-	26.852.055
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát	Lãi vay	-	180.767.122

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả			1.670.000.000	1.970.867.039
<i>Phải trả người bán</i>			-	<i>310.867.039</i>
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng công trình	-	310.867.039
Phải trả khác			70.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Lãi vay phải trả	70.000.000	-
Bé Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	-	60.000.000
Phải trả vay			1.600.000.000	1.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Phải trả vay	1.000.000.000	1.000.000.000
Bé Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Phải trả vay	600.000.000	600.000.000

7.3 Thông tin so sánh

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

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Bé Ngọc Long