

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024**

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	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 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 34

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

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

## BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Trần Trọng Bình	Chủ tịch Hội đồng Quản trị, người đại diện theo pháp luật
Vũ Mạnh Quyền	Thành viên
Nguyễn Thị Mai	Thành viên
Nguyễn Tử Quang	Thành viên
Lại Hợp Duân	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

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

#### Ban Điều hành

Trần Trọng Bình	Chủ tịch Hội đồng Quản trị, người đại diện theo pháp luật
Vũ Mạnh Quyền	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thái Hà	Phó Tổng Giám đốc

Ông Vũ Mạnh Quyền được ông Trần Trọng Bình uỷ quyền ký Báo cáo tài chính riêng, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2024, tờ khai và Báo cáo quyết toán thuế năm 2024 của Công ty theo Giấy Uỷ quyền số 09/UQ-CT ngày 02 tháng 02 năm 2024.

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

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

Theo nhận định của Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh 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 Điều hành được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Điều hành cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Điều hành,



**Vũ Mạnh Quyền**

**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025



Số: 79/2025/BCKTHN-CPA VIETNAM-TV

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội được lập ngày 26 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Điều hành 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 ngoại trừ của chúng tôi.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ đã quá hạn thanh toán. Theo ước tính của chúng tôi, số dự phòng phải thu khó đòi chưa được trích lập tại ngày 31/12/2024 là 9.103.687.104 VND (tại ngày 31/12/2023 là 9.103.687.104 VND). Nếu trích lập đầy đủ số dự phòng trên thì trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, khoản mục "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" sẽ tăng lên và giảm đi 9.103.687.104 VND. Đồng thời, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ tăng lên và giảm đi số tiền tương ứng.



Chúng tôi chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư từ những năm trước của Chi nhánh Vĩnh Phúc phản ánh liên quan đến các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 gồm Tài sản thiếu chờ xử lý giá trị 14.084.705.895 VND, Chi phí trả trước dài hạn giá trị 6.871.497.870 VND, Phải trả ngắn hạn khác giá trị 5.342.006.409 VND, Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 1.520.471.236 VND, Phải trả người bán ngắn hạn giá trị 2.422.690.685 VND. Và số dư từ những năm trước của Chi nhánh Cao Bằng với khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 1.530.505.179 VND. Vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về các khoản mục nêu trên tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 và ảnh hưởng của các vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty.

Như trình bày tại Thuyết minh số 4 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương (Công ty con do Công ty nắm giữ 52,80% vốn điều lệ) được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty. Tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2023, các khoản công nợ liên quan đến Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương bao gồm: Phải thu ngắn hạn khác là 4.583.005.989 VND và Phải trả người bán là 6.134.821.255 VND. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về các số liệu công nợ trên và do đó không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

#### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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.

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nêu trên.



**Hoàng Tiên Lợi**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 0234-2023-137-1

Giấy ủy quyền số: 12/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

**Phan Thanh Nam**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 1009-2023-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>80.846.706.571</b>	<b>89.999.882.687</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>2.977.712.940</b>	<b>7.255.660.827</b>
1. Tiền	111		2.977.712.940	6.255.660.827
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.4</b>	<b>14.600.000.000</b>	<b>20.600.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		14.600.000.000	20.600.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>46.256.921.807</b>	<b>45.154.936.982</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	15.480.372.802	14.171.493.425
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	3.209.871.536	3.149.234.631
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		6.711.278.841	6.711.278.841
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	6.770.692.733	7.038.224.190
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	14.084.705.895	14.084.705.895
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>16.501.445.644</b>	<b>16.485.368.583</b>
1. Hàng tồn kho	141		16.501.445.644	16.485.368.583
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>510.626.180</b>	<b>503.916.295</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.12	291.351.614	293.457.676
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		153.868.264	153.669.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	65.406.302	56.789.537
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>86.023.252.027</b>	<b>86.993.789.659</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>57.008.100</b>	<b>12.500.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	57.008.100	12.500.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.929.595.871</b>	<b>4.343.882.599</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	3.790.266.240	4.123.682.449
- Nguyên giá	222		15.906.205.545	15.906.205.545
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.115.939.305)	(11.782.523.096)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	139.329.631	220.200.150
- Nguyên giá	228		695.387.867	695.387.867
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(556.058.236)	(475.187.717)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>14.757.717.552</b>	<b>15.383.646.348</b>
- Nguyên giá	231		18.393.271.774	18.393.271.774
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.635.554.222)	(3.009.625.426)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.11</b>	<b>59.042.008.756</b>	<b>58.902.996.527</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		59.012.618.756	58.873.606.527
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		29.390.000	29.390.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.236.921.748</b>	<b>8.350.764.185</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	8.209.290.335	8.321.507.395
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		27.631.413	29.256.790
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>166.869.958.598</b>	<b>176.993.672.346</b>





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>102.683.031.223</b>	<b>102.880.189.131</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>101.526.991.677</b>	<b>101.696.912.221</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	11.504.132.595	11.604.637.053
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	18.692.939	55.018.957
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	6.172.254.504	5.477.686.240
4. Phải trả người lao động	314		767.205.022	659.102.857
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	40.439.528.585	41.880.191.472
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		13.819.739.838	13.810.099.958
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	27.986.470.421	27.289.943.088
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	698.000.000	698.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		120.967.773	222.232.596
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.156.039.546</b>	<b>1.183.276.910</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	253.568.546	326.258.910
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	902.471.000	857.018.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>64.186.927.375</b>	<b>74.113.483.215</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.20	<b>65.488.582.666</b>	<b>75.415.138.506</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		52.320.000.000	52.320.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.384.198.654	27.383.782.165
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(15.146.051.404)	(5.220.023.099)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(5.249.461.742)	660.732.601
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(9.896.589.662)	(5.880.755.700)
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		930.435.416	931.379.440
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	5.21	<b>(1.301.655.291)</b>	<b>(1.301.655.291)</b>
1. Nguồn kinh phí	431		(1.301.655.291)	(1.301.655.291)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>166.869.958.598</b>	<b>176.993.672.346</b>

Người lập

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Thị Hồng Hà



Vũ Mạnh Quyền

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	15.029.356.365	20.604.226.191
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		15.029.356.365	20.604.226.191
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	7.508.773.400	12.398.917.419
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		7.520.582.965	8.205.308.772
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	866.556.822	1.862.671.846
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	17.530.711.071	14.822.714.653
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		(9.143.571.284)	(4.754.734.035)
12. Thu nhập khác	31	6.5	4.267.126	4.114.179
13. Chi phí khác	32	6.6	35.312.552	26.188
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(31.045.426)	4.087.991
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(9.174.616.710)	(4.750.646.044)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	10.910.582	1.545.186
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	1.625.377	1.625.377
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(9.187.152.669)	(4.753.816.607)
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(9.186.208.645)	(4.752.579.391)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(944.024)	(1.237.216)
21. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	(1.891)	(1.124)

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Người lập

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Thu Hương

Nguyễn Thị Hồng Hà

Vũ Mạnh Quyền



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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(9.174.616.710)	(4.750.646.044)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.040.215.524	1.031.212.861
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(865.667.908)	(1.862.671.414)
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		(9.000.069.094)	(5.582.104.597)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(969.331.656)	1.217.108.245
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(155.089.290)	724.736.625
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(798.881.611)	(10.633.443.032)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		114.323.122	237.981.969
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(17.053.607)	(1.991.771)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(102.097.800)	(245.700.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<b>20</b>		<b>(10.928.199.936)</b>	<b>(14.283.412.561)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(99.575.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.200.000.000)	(11.600.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13.200.000.000	17.600.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		650.252.049	981.500.916
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<b>30</b>		<b>6.650.252.049</b>	<b>6.881.925.916</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	<b>50</b>		<b>(4.277.947.887)</b>	<b>(7.401.486.645)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7.255.660.827	14.657.147.472
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>2.977.712.940</b>	<b>7.255.660.827</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Người lập

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hường



Nguyễn Thị Hồng Hà



Vũ Mạnh Quyền

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

#### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

Số lao động của công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 58 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 62 người).

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

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

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

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

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

#### 1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

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

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

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

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

#### 1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các công ty con như sau:

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các chi nhánh như sau:

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

#### 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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

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

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

**Kỳ kế toán**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC về 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 Điều hành Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**4.1 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ 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. 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 ích 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 chủ yếu giữa các công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.



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

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

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

#### 4.1 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của 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. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương.

Ban Điều hành Công ty quyết định hợp nhất Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương với tổng tài sản là 13.952.597.996 đồng, nợ phải trả là 12.205.525.271 đồng, lợi nhuận sau thuế TNDN là lỗ 2.000.000 đồng và tin tưởng rằng các điều chỉnh (nếu có) liên quan đến số liệu Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội - An Dương sẽ không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

#### 4.2 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.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

#### 4.3 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 Điều hành phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 4.4 Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

#### 4.5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

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

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

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

#### 4.5 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

##### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Tiếp theo)*

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

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

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

#### 4.6 Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

#### 4.7 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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



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

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

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

**4.9 Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình (Tiếp theo)**

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

**4.10 Nguyên tắc kế toán Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

**4.11 Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm 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 36 tháng.

***Chi phí khác***

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

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

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

**4.13 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

**4.14 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh các dự án bất động sản và chi phí xây dựng... để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

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

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

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

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa trên Điều lệ của Công ty.

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu xây dựng***

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

***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.

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

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

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

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

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

**4.19 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**

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.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**4.20 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 kỳ.

**4.21 Các bên liên quan**

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

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

**4.22 Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	913.283.982	931.713.035
Tiền gửi ngân hàng	2.064.428.958	5.323.947.792
Các khoản tương đương tiền (i)	-	1.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>2.977.712.940</b>	<b>7.255.660.827</b>

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại ngày kết thúc năm tài chính.

5.2 Phải thu của khách hàng	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	15.480.372.802	14.171.493.425
Công ty TNHH Dịch vụ Phong Cách	1.560.297.685	1.560.297.685
Đối tượng khác	13.920.075.117	12.611.195.740
<b>Tổng</b>	<b>15.480.372.802</b>	<b>14.171.493.425</b>

5.3 Trả trước cho người bán	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trả trước của các chi nhánh cho đối tác	2.597.186.911	2.597.186.911
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	612.684.625	552.047.720
<b>Tổng</b>	<b>3.209.871.536</b>	<b>3.149.234.631</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ,

thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 tháng 12 năm 2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.4 Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
(i) Ngắn hạn	14.600.000.000	14.600.000.000	20.600.000.000	20.600.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	13.000.000.000	13.000.000.000	19.000.000.000	19.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
(ii) Dài hạn	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>14.600.000.000</b>	<b>14.600.000.000</b>	<b>20.600.000.000</b>	<b>20.600.000.000</b>

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

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

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.5 Phải thu khác***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	6.770.692.733	-	7.038.224.190	-
Ký cược, ký quỹ	103.694.200	-	103.694.200	-
Tạm ứng	536.995.457	-	628.221.773	-
Phải thu khác	6.130.003.076	-	6.306.308.217	-
b) Dài hạn	57.008.100	-	12.500.000	-
Ký cược, ký quỹ	57.008.100	-	12.500.000	-
<b>Tổng</b>	<b>6.827.700.833</b>	<b>-</b>	<b>7.050.724.190</b>	<b>-</b>

**5.6 Tài sản thiếu chờ xử lý**

Tài sản thiếu chờ xử lý là chi phí vỏ bình gas và tài sản khác đã cấp cho Chi nhánh Vĩnh Phúc chưa thu hồi khi Chi nhánh ngừng hoạt động với giá trị tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 là 14.084.705.895 đồng.

**5.7 Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	35.720.558	-	35.720.558	-
Công cụ, dụng cụ	35.006.040	-	6.435.527	-
Chi phí SXKD dở dang	16.430.719.046	-	16.443.212.498	-
<b>Tổng</b>	<b>16.501.445.644</b>	<b>-</b>	<b>16.485.368.583</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**Số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 tháng 12 năm 2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục NGUYÊN GIÁ	Đơn vị tính: VND				Tổng
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	
Số dư tại ngày 01/01/2024	14.133.963.918	158.017.228	1.237.037.864	377.186.535	15.906.205.545
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	14.133.963.918	158.017.228	1.237.037.864	377.186.535	15.906.205.545
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2024	10.107.605.294	137.475.793	1.237.037.864	300.404.145	11.782.523.096
Tăng trong năm	333.416.209	-	-	-	333.416.209
Khấu hao trong năm	333.416.209	-	-	-	333.416.209
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	10.441.021.503	137.475.793	1.237.037.864	300.404.145	12.115.939.305
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2024	4.026.358.624	20.541.435	-	76.782.390	4.123.682.449
Tại ngày 31/12/2024	3.692.942.415	20.541.435	-	76.782.390	3.790.266.240

Tại ngày 31/12/2024, Nguyên giá các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là: 8.492.327.918 VND (tại ngày 31/12/2023: là: 8.402.112.097 VND).

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2024	695.387.867	695.387.867
Tăng trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	695.387.867	695.387.867
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2024	475.187.717	475.187.717
Khấu hao trong năm	80.870.519	80.870.519
Số dư tại ngày 31/12/2024	556.058.236	556.058.236
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2024	220.200.150	220.200.150
Tại ngày 31/12/2024	139.329.631	139.329.631

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 350.162.867 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 350.162.867 đồng).

**5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2024
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	18.393.271.774	-	-	18.393.271.774
Nhà	18.393.271.774	-	-	18.393.271.774
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>	3.009.625.426	625.928.796	-	3.635.554.222
Nhà	3.009.625.426	625.928.796	-	3.635.554.222
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	15.383.646.348	-	625.928.796	14.757.717.552
Nhà	15.383.646.348	-	625.928.796	14.757.717.552

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 3.680.001.878 VND và 1.007.929.153 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.11 Tài sản dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a) Chi phí SXKD dài hạn</b>				
Dự án Trường cao đẳng Nghệ thuật du lịch (i)	36.854.219.557	36.854.219.557	36.798.792.074	36.798.792.074
Dự án Trung Văn mở rộng (i)	22.092.433.453	22.092.433.453	22.074.814.453	22.074.814.453
Dự án cải tạo trụ sở làm việc tại 76 An Dương (i)	65.965.746	65.965.746	-	-
<b>Tổng</b>	<b>59.012.618.756</b>	<b>59.012.618.756</b>	<b>58.873.606.527</b>	<b>58.873.606.527</b>
<b>b) Xây dựng cơ bản dở dang</b>				
Xây dựng (ii)	29.390.000	29.390.000	29.390.000	29.390.000
<b>Tổng</b>	<b>29.390.000</b>	<b>29.390.000</b>	<b>29.390.000</b>	<b>29.390.000</b>

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

(ii) Chi phí dự án xây dựng đang triển khai.

**5.12. Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>291.351.614</b>	<b>293.457.676</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng và chi phí khác	291.351.614	293.457.676
<b>b) Dài hạn</b>	<b>8.209.290.335</b>	<b>8.321.507.395</b>
Chi phí trả trước Chi nhánh Vĩnh Phúc	6.871.497.870	6.871.497.870
Công cụ, dụng cụ và chi phí trả trước dài hạn khác	1.337.792.465	1.450.009.525
<b>Tổng</b>	<b>8.500.641.949</b>	<b>8.614.965.071</b>

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.13 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.504.132.595</b>	<b>11.504.132.595</b>	<b>11.604.637.053</b>	<b>11.604.637.053</b>
Công ty TNHH MTV Đại Hưng Huy	6.254.704	6.254.704	6.254.704	6.254.704
Công ty Điện lực Tây Hồ	26.844.900	26.844.900	30.197.772	30.197.772
Công ty TNHH Dịch vụ bảo vệ Việt Á	131.220.000	131.220.000	65.610.000	65.610.000
Công ty TNHH Phát triển thương mại và dịch vụ Net Việt	96.228.000	96.228.000	64.152.000	64.152.000
Các đối tượng khác	11.243.584.991	11.243.584.991	11.438.422.577	11.438.422.577
<b>Tổng</b>	<b>11.504.132.595</b>	<b>11.504.132.595</b>	<b>11.604.637.053</b>	<b>11.604.637.053</b>

**5.14 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>18.692.939</b>	<b>55.018.957</b>
Các hộ chung cư và đối tác trả trước	7.344.656	43.670.674
Đối tượng khác	11.348.283	11.348.283
<b>Tổng</b>	<b>18.692.939</b>	<b>55.018.957</b>



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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.15 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2024	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2024
<b>a) Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	5.428.703.431	805.096.478	799.258.753	5.434.541.156
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.545.186	26.419.003	17.053.607	10.910.582
Thuế thu nhập cá nhân	37.437.623	195.554.480	194.209.378	38.782.725
Tiền thuê đất	-	7.225.239.063	6.547.219.022	678.020.041
Phải nộp khác	10.000.000	8.000.000	8.000.000	10.000.000
<b>Tổng</b>	<b>5.477.686.240</b>	<b>8.260.309.024</b>	<b>7.565.740.760</b>	<b>6.172.254.504</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	47.512.440	-	-	47.512.440
Thuế thu nhập cá nhân	9.277.097	19.164.839	27.781.604	17.893.862
<b>Tổng</b>	<b>56.789.537</b>	<b>19.164.839</b>	<b>27.781.604</b>	<b>65.406.302</b>

**5.16 Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>40.439.528.585</b>	<b>41.880.191.472</b>
Dự án Trung Văn 1	35.593.615.931	36.495.803.907
Dự án xây dựng nhà ở thí điểm phục vụ công nhân tại xã Kim Chung	2.976.635.762	2.976.635.762
Dự án khác, chi phí khác	1.869.276.892	2.407.751.803
<b>Tổng</b>	<b>40.439.528.585</b>	<b>41.880.191.472</b>

**5.17 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Dài hạn</b>	<b>253.568.546</b>	<b>326.258.910</b>
Doanh thu cho thuê Văn phòng	253.568.546	326.258.910
<b>Tổng</b>	<b>253.568.546</b>	<b>326.258.910</b>

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

5.18 Phải trả khác	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>27.986.470.421</b>	<b>27.289.943.088</b>
Lợi nhuận giữ lại chờ quyết toán với UBND TP Hà Nội (i)	13.370.890.290	13.212.536.014
Kinh phí công đoàn	77.694.998	80.975.998
Tiền tái định cư thu hộ - chi hộ	780.000.000	780.000.000
Lợi nhuận phải trả các bên liên doanh (ii)	1.638.534.067	1.638.534.067
Nộp tiền giai đoạn CBĐT dự án Nhà ở chiến sỹ công an Quận Ba Đình	1.395.000.000	1.395.000.000
Phải trả khác của các chi nhánh	7.041.289.723	7.041.289.723
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	288.989.258	288.989.258
Lợi nhuận chờ quyết toán của công ty (iii)	1.615.509.194	1.064.731.919
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.778.562.891	1.787.886.109
<b>b) Dài hạn</b>	<b>902.471.000</b>	<b>857.018.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	902.471.000	857.018.000
<b>Tổng</b>	<b>28.888.941.421</b>	<b>28.146.961.088</b>

- (i) Phần lợi nhuận chờ quyết toán với UBND Thành phố Hà Nội phát sinh từ hoạt động kinh doanh cho thuê tầng 1 các tòa chung cư 262 Nguyễn Huy Tường, 46B Lạc Trung, 130 Đốc Ngừ, chung cư nhà CT4 Khu đô thị mới Trung Văn thuộc sở hữu Nhà nước
- (ii) Lợi nhuận còn lại phải trả cho bên liên doanh của Dự án xây nhà ở để bán cho Công ty Kinh doanh nước sạch nhà máy nước Ngọc Hà.
- (iii) Phần lợi nhuận của công ty phát sinh từ hoạt động cho thuê diện tích tầng 1 chung cư CT4 Khu đô thị mới Trung Văn chờ quyết toán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ,

thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 tháng 12 năm 2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.19 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
a) Vay ngắn hạn	698.000.000	698.000.000	-	-
Vay cá nhân	698.000.000	698.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>698.000.000</b>	<b>698.000.000</b>	<b>698.000.000</b>	<b>698.000.000</b>

Các khoản vay cá nhân ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, không có lãi suất, tự động gia hạn và không có tài sản đảm bảo.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI  
Số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ,  
thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 tháng 12 năm 2024

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.20 Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của Cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2023	52.320.000.000	27.383.474.387	660.732.601	932.616.656	81.296.823.644
Trích lập các quỹ	-	307.778	(923.334)	-	(615.556)
Lợi nhuận phải trả Nhà nước năm 2023 (i)	-	-	(641.971.448)	-	(641.971.448)
Lợi nhuận chờ quyết toán của công ty năm 2023 (ii)	-	-	(485.281.527)	-	(485.281.527)
Lỗ trong năm trước	-	-	(4.752.579.391)	(1.237.216)	(4.753.816.607)
Số dư tại ngày 31/12/2023	52.320.000.000	27.383.782.165	(5.220.023.099)	931.379.440	75.415.138.506
Số dư tại ngày 01/01/2024	52.320.000.000	27.383.782.165	(5.220.023.099)	931.379.440	75.415.138.506
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	416.489	(416.489)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(832.977)	-	(832.977)
Lợi nhuận phải trả Nhà nước năm 2024 (i)	-	-	(158.354.276)	-	(158.354.276)
Lợi nhuận chờ quyết toán của công ty năm 2024 (ii)	-	-	(550.777.275)	-	(550.777.275)
Lỗ trong năm nay	-	-	(9.186.208.645)	(944.024)	(9.187.152.669)
Giảm khác trong năm	-	-	(29.438.643)	-	(29.438.643)
Số dư tại ngày 31/12/2024	52.320.000.000	27.384.198.654	(15.146.051.404)	930.435.416	65.488.582.666

(i) Phần lợi nhuận của UBND Thành phố Hà Nội phát sinh từ hoạt động kinh doanh cho thuê tầng 1 các tòa chung cư 262 Nguyễn Huy Tường, 46B Lạc Trung, 130 Đốc Ngừ, chung cư nhà CT4 Khu đô thị mới Trung Văn thuộc sở hữu Nhà nước chờ quyết toán.

(ii) Phần lợi nhuận của công ty phát sinh từ hoạt động cho thuê diện tích tầng 1 chung cư CT4 Khu đô thị mới Trung Văn chờ quyết toán.

VAM 29





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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.20 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

Đối tượng	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	15.698.400.000	15.698.400.000
Trần Thị Thu	10.291.800.000	-
Phạm Thu Huyền	3.879.160.000	-
Nguyễn Thị Thoan	-	11.513.040.000
Vũ Mạnh Quyền	8.266.800.000	8.266.800.000
Trần Trọng Bình	2.651.280.000	2.651.280.000
Vũ Hoàng Yến	3.999.840.000	6.657.760.000
Các cổ đông khác	7.532.720.000	7.532.720.000
<b>Tổng</b>	<b>52.320.000.000</b>	<b>52.320.000.000</b>

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn góp đầu năm	52.320.000.000	52.320.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	52.320.000.000	52.320.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*d) Cổ phiếu*

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.232.000	5.232.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.232.000	5.232.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.232.000	5.232.000
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân	5.232.000	5.232.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

*e) Các quỹ của doanh nghiệp*

Quỹ đầu tư phát triển	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
	27.384.198.654	27.383.782.165

**5.21 Nguồn kinh phí**

Nguồn kinh phí đầu năm	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Nguồn kinh phí đầu năm	(1.301.655.291)	(1.315.487.291)
Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-
Chi sự nghiệp	-	13.832.000
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	(1.301.655.291)	(1.301.655.291)

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

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

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

<b>6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.252.874.133	18.166.553.754
Doanh thu hợp đồng xây dựng	776.482.232	2.437.672.437
<b>Tổng</b>	<b>15.029.356.365</b>	<b>20.604.226.191</b>
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>27.600.000</i>	<i>36.000.000</i>
<b>6.2 Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.816.844.594	10.111.742.766
Giá vốn hợp đồng xây dựng	691.928.806	2.287.174.653
<b>Tổng</b>	<b>7.508.773.400</b>	<b>12.398.917.419</b>
<b>6.3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	858.676.708	1.849.515.046
Cổ tức lợi nhuận được chia	6.991.200	13.156.800
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	888.914	-
<b>Tổng</b>	<b>866.556.822</b>	<b>1.862.671.846</b>
<b>6.4 Chi phí Quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	9.186.296.522	9.128.967.963
Chi phí vật liệu quản lý	65.056.833	114.744.362
Chi phí đồ dùng văn phòng	68.875.396	92.043.860
Chi phí khấu hao TSCĐ	163.373.736	205.080.696
Thuế, phí và lệ phí	6.883.542.788	3.778.248.264
Chi phí dịch vụ mua ngoài	889.001.079	728.728.011
Chi phí bằng tiền khác	274.564.717	774.901.497
<b>Tổng</b>	<b>17.530.711.071</b>	<b>14.822.714.653</b>
<i>Chi phí với các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>264.000.000</i>	<i>240.000.000</i>



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

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

<b>6.5 Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Thu nhập khác	4.267.126	4.114.179
<b>Tổng</b>	<b>4.267.126</b>	<b>4.114.179</b>
<b>6.6 Chi phí khác</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Chi phí khác	35.312.552	26.188
<b>Tổng</b>	<b>35.312.552</b>	<b>26.188</b>
<b>6.7 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	10.910.582	1.545.186
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>10.910.582</b>	<b>1.545.186</b>
<b>6.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.625.377	1.625.377
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>1.625.377</b>	<b>1.625.377</b>
<b>6.9 Lỗ cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2024 VND</b>	<b>Năm 2023 VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	(9.186.208.645)	(4.752.579.391)
Lợi nhuận chờ quyết toán và phải trả Nhà nước và trả khác	(709.131.551)	(1.127.252.975)
Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(832.977)	(615.556)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(9.896.173.173)	(5.880.447.922)
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	5.232.000	5.232.000
<b>Lỗ cơ bản trên cổ phiếu (VND / Cổ phiếu)</b>	<b>(1.891)</b>	<b>(1.124)</b>

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

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**6.10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên vật liệu	857.804.616	1.731.245.591
Chi phí nhân công	9.852.195.205	10.658.646.952
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.040.215.524	1.031.212.861
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.471.242.454	7.484.235.391
Chi phí bằng tiền khác	8.108.181.813	5.857.004.906
<b>Tổng</b>	<b>25.329.639.612</b>	<b>26.762.345.701</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

*Danh sách bên liên quan*

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ</b>	<b>27.600.000</b>	<b>36.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Văn hóa Việt Nam	27.600.000	36.000.000
<b>Thuê xe ô tô</b>	<b>264.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch và Văn hóa Việt Nam	144.000.000	120.000.000
Nguyễn Thái Hà	120.000.000	120.000.000



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

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

**7. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

*Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị*

Họ tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Trần Trọng Bình	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Vũ Mạnh Quyền	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Thị Mai	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Nguyễn Tử Quang	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Lại Hợp Duân	Thành viên	24.000.000	24.000.000
<b>Tổng</b>		<b>126.000.000</b>	<b>126.000.000</b>

*Thù lao thành viên Ban Kiểm soát*

Họ tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Bùi Như Thanh	Trưởng ban	24.000.000	24.000.000
Phạm Vũ Trung Hiếu	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Trần Thị Thu Liên	Thành viên	12.000.000	12.000.000
<b>Tổng</b>		<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>

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

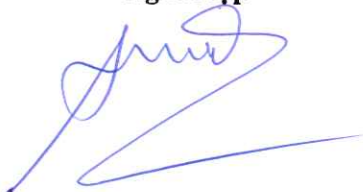
Họ tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Trần Trọng Bình	Chủ tịch HĐQT	639.125.000	641.090.000
Vũ Mạnh Quyền	Tổng Giám đốc	639.125.000	641.090.000
Nguyễn Thái Hà	Phó Tổng Giám đốc	492.425.000	494.390.000
Nguyễn Thị Hồng Hà	Trưởng phòng Tài chính - Kế toán	338.215.000	339.348.000
Hà Lệ Thủy	Trưởng phòng Kinh tế - Kế hoạch	265.285.000	266.190.000
Vũ Việt Hương	Trưởng phòng Tổ chức - Lao động	228.930.000	232.857.283
Chử Thị Minh Huệ	Trưởng Phòng Hành chính - Tổng hợp	184.010.000	188.244.999
Nguyễn Văn Tiềm	Trưởng ban Quản lý dự án	177.110.000	-
<b>Tổng</b>		<b>2.964.225.000</b>	<b>2.803.210.282</b>

**7.2 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 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Thu Hương

Trưởng phòng Tài chính - Kế toán



Nguyễn Thị Hồng Hà

Tổng Giám đốc



Vũ Mạnh Quyền

Số: 09 /UQ-CT

## GIẤY ỦY QUYỀN

V/v Ký Báo cáo tài chính năm 2024; Tờ khai thuế và Báo cáo quyết toán thuế năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội

- Căn cứ Bộ luật Dân sự 2015, Luật Doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội ("Công ty");
- Căn cứ tờ trình số: 39/2024/Ttr - CT ngày 02/02/2024 của Ban Tổng giám đốc Công ty;
- Căn cứ nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hôm nay, ngày 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Công ty, số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà Nội, chúng tôi gồm:

### I. Bên ủy quyền: ông Trần Trọng Bình

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

### II. Bên được ủy quyền: ông Vũ Mạnh Quyền

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

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

#### ĐIỀU 1. CĂN CỨ ỦY QUYỀN:

Để thực hiện việc lập và kiểm toán Báo cáo Tài chính năm 2024; Tờ khai thuế và Báo cáo quyết toán thuế năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội.

#### ĐIỀU 2. PHẠM VI ỦY QUYỀN:

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

- ✓ Tờ khai thuế GTGT, thuế TNCN, thuế TNDN quý I, quý II, quý III, quý IV



năm 2024; quyết toán thuế năm 2024;

- ✓ Các báo cáo thuế khác như: đăng ký giảm trừ gia cảnh, báo cáo sử dụng hóa đơn, báo cáo sử dụng ấn chỉ năm 2024;
- ✓ Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo Tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/ 2024;

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

- Thực hiện kiểm tra và ký: Báo cáo Tài chính riêng và Báo cáo Tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2024; các tờ khai các loại thuế tháng, quý, năm và Báo cáo quyết toán thuế năm 2024 của Công ty theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và các sở, ban ngành có liên quan;
- Khi có vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện công việc hoặc có thay đổi về nội dung, Bên được ủy quyền phải xin ý kiến chỉ đạo của Bên ủy quyền trước khi thực hiện;
- Khi ký các hồ sơ, văn bản theo nội dung ủy quyền, Bên được ủy quyền phải gửi 01 bản cho Bên ủy quyền để báo cáo;
- Thực hiện các công việc theo đúng các quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật và HĐQT của Công ty về việc thực hiện các công việc được ủy quyền; đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Công ty.

### ĐIỀU 3. THỜI HẠN ỦY QUYỀN:

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

### ĐIỀU 4. CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN:

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

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

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN

  
TỔNG GIÁM ĐỐC  
Vũ Mạnh Quyền

2/2



CHỦ TỊCH HĐQT  
Trần Trọng Bình



Số : *79* /2025/CV-CT

V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ Báo cáo  
tài chính năm 2024

Hà Nội, ngày *26* tháng *3* năm 2025

Kính gửi : - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Căn cứ vào qui định về công bố thông tin Công ty đại chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Căn cứ vào kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nội được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội xin gửi công văn giải trình Báo cáo tài chính còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng, Người đại diện pháp luật của Công ty và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội trong Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, cụ thể như sau:

- Công ty chỉ có Trưởng phòng Tài chính Kế toán mà chưa có quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng nên theo chức năng nhiệm vụ được phân công thì Trưởng phòng Tài chính Kế toán ký thay chữ ký Kế toán trưởng.

- Người đại diện pháp luật của Công ty là ông Trần Trọng Bình - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty đã có Giấy ủy quyền số 09/UQ-CT ngày 02/02/2024 cho ông Vũ Mạnh Quyền - Tổng giám đốc Công ty ký Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty. Vì vậy trong Báo cáo tài chính của Công ty ký thay người đại diện pháp luật là Ông Vũ Mạnh Quyền.

#### I. Ý kiến ngoại trừ :

*1. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ đã quá hạn thanh toán. Theo ước tính của chúng tôi, số dự phòng phải thu khó đòi chưa được trích lập tại ngày 31/12/2024 là 9.103.687.104 VND (tại ngày 31/12/2023 là 9.103.687.104 VND). Nếu trích lập đầy đủ số dự phòng trên thì trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, khoản mục "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" sẽ tăng lên và giảm đi*





**9.103.687.104 VND. Đồng thời trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ tăng lên và giảm đi với số tiền tương ứng.**

- Một số công trình do Công ty thực hiện có thời gian ký hợp đồng và thực hiện từ rất lâu, có những công trình từ năm 2002 đã hoàn thành bàn giao nhưng đến nay chưa được chủ đầu tư thanh quyết toán. Các công trình xây lắp kéo dài nêu trên hầu hết là công trình sử dụng nguồn vốn Ngân sách nhà nước. Công ty đang tích cực đôn đốc thu hồi và sẽ thu được trong tương lai gần.

- Các công trình xây lắp nêu trên được Công ty ủy quyền cho các Xí nghiệp trực tiếp ký hợp đồng và thực hiện. Công nợ của khách hàng, nhà cung cấp và nguồn vốn của Công ty tạm ứng cho Xí nghiệp thi công được thông qua các tài khoản công nợ nội bộ.

Do đó, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã đưa ra ý kiến ngoại trừ về các khoản công nợ quá hạn thanh toán chưa được trích lập dự phòng đầy đủ số tiền là: 9.103.687.104 VND

**2. Chúng tôi chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư từ những năm trước của Chi nhánh Vĩnh Phúc phản ánh liên quan đến các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 gồm Tài sản thiếu chờ xử lý với giá trị 14.084.705.895 đồng, Chi phí trả trước dài hạn giá trị 6.871.497.870 đồng, Phải trả ngắn hạn khác giá trị 5.342.006.409 đồng, Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 1.520.471.236 đồng, phải trả người bán ngắn hạn giá trị 2.422.690.685 đồng và số dư từ những năm trước của Chi nhánh Cao Bằng với khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 1.530.505.179 đồng. Vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về các khoản mục nêu trên tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2024 và ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty:**

- Do Chi nhánh Vĩnh Phúc và Chi nhánh Cao Bằng đã tạm ngừng hoạt động, nhân sự của Chi nhánh hiện nay đã nghỉ nhiều. Bộ phận kế toán của Chi nhánh nhiều người chuyển công tác dẫn đến việc tìm tài liệu, sổ sách từ những năm trước đang gặp khó khăn. Thời gian lập báo cáo quyết toán công ty mẹ không kịp để tìm tài liệu cung cấp cho kiểm toán nên Công ty chưa cung cấp kịp thời hồ sơ tài liệu của Chi nhánh Vĩnh Phúc cho kiểm toán.



Trên đây là phần giải trình chi tiết Báo cáo tài chính còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng và Người đại diện pháp luật của Công ty và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Chủ tịch HĐQT (để bc)
- Lưu V,P4

K/T CHỦ TỊCH HĐQT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



VŨ MẠNH QUYỀN



Số: 447/2025/CV-CPA VIETNAM

V/v: Trả lời Công văn của Công ty Cổ  
phần Đầu tư – Xây dựng Hà Nội.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

**Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT, hân hạnh gửi tới Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Quý Công ty”) lời chào trân trọng và cảm ơn Quý Công ty đã bổ nhiệm Chúng tôi thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Quý Công ty trong những năm qua.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, Chúng tôi đã nhận được Công văn số 77/2025/CV-CT của Quý Công ty về việc Xác nhận giải trình Báo cáo tài chính năm 2024 còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng và người đại diện pháp luật của Công ty và Ý kiến ngoại trừ trong Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Quý Công ty.

Bằng Công văn này, Chúng tôi xác nhận các ý kiến giải trình của Quý Công ty tại Công văn số 77/2025/CV-CT ngày 26 tháng 3 năm 2025 còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng và người đại diện pháp luật của Công ty và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Quý Công ty là phù hợp với Bằng chứng kiểm toán mà Chúng tôi đã thu thập được trong quá trình thực hiện kiểm toán.

Nếu Quý Công ty có bất kỳ câu hỏi nào khác liên quan đến vấn đề này, vui lòng liên hệ với Chúng tôi để cùng trao đổi.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

**KT. TỔNG GIÁM ĐỐC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Hoàng Tiến Lợi**



Số: 77 /2025/CV-CT

V/v: *Xác nhận giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ  
Báo cáo Tài chính năm 2024*

Hà Nội, ngày 26 tháng 3 năm 2025

Kính gửi: Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM

Căn cứ vào kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nội được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM

Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội kính đề nghị Quý Công ty gửi công văn xác nhận giải trình Báo cáo tài chính còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng và người đại diện pháp luật của Công ty và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội trong Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024 tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, cụ thể như sau:

**I- Người ký báo cáo tài chính:**

- Công ty chỉ có Trưởng phòng Tài chính Kế toán mà chưa có quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng nên theo chức năng nhiệm vụ được phân công thì Trưởng phòng Tài chính Kế toán ký thay chữ ký Kế toán trưởng.
- Người đại diện pháp luật của Công ty là ông Trần Trọng Bình - Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty đã có Giấy ủy quyền số 09/UQ-CT ngày 02/02/2024 cho ông Vũ Mạnh Quyền - Tổng giám đốc Công ty ký Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty. Vì vậy trong Báo cáo tài chính của Công ty ký thay người đại diện pháp luật là Ông Vũ Mạnh Quyền.

**II- Ý kiến ngoại trừ:**

**1. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện đánh giá khả năng thu hồi và trích lập dự phòng đối với các khoản công nợ đã quá hạn thanh toán. Theo ước tính của chúng tôi, số dự phòng phải thu khó đòi chưa được trích lập tại ngày 31/12/2024 là 9.103.687.104 VND (tại ngày 31/12/2024 là 9.103.687.104 VND). Nếu trích lập đầy đủ số dự phòng trên thì trên Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, khoản mục "Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi" và "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" sẽ tăng lên và giảm đi 9.103.687.104 VND. Đồng thời trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**





riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" và chỉ tiêu "Lợi nhuận kế toán trước thuế" sẽ tăng lên và giảm đi với số tiền tương ứng.

- Một số công trình do Công ty thực hiện có thời gian ký hợp đồng và thực hiện từ rất lâu, có những công trình từ năm 2002 đã hoàn thành bàn giao nhưng đến nay chưa được chủ đầu tư thanh quyết toán. Các công trình xây lắp kéo dài nêu trên hầu hết là công trình sử dụng nguồn vốn Ngân sách nhà nước. Công ty đang tích cực đôn đốc thu hồi và sẽ thu được trong tương lai gần.

- Các công trình xây lắp nêu trên được Công ty ủy quyền cho các Xí nghiệp trực tiếp ký hợp đồng và thực hiện. Công nợ của khách hàng, nhà cung cấp và nguồn vốn của Công ty tạm ứng cho Xí nghiệp thi công được thông qua các tài khoản công nợ nội bộ.

Do đó, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã đưa ra ý kiến ngoại trừ về các khoản công nợ quá hạn thanh toán chưa được trích lập dự phòng đầy đủ số tiền là: 9.103.687.104 VND.

2. Chúng tôi chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư từ những năm trước của Chi nhánh Vĩnh Phúc phản ánh liên quan đến các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán ngày 01 tháng 01 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 gồm Tài sản thiếu chờ xử lý với giá trị 14.084.705.895 đồng, Chi phí trả trước dài hạn giá trị 6.871.497.870 đồng, Phải trả ngắn hạn khác giá trị 5.342.006.409 đồng, Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 1.520.471.236 đồng, phải trả người bán ngắn hạn giá trị 2.422.690.685 đồng và số dư từ những năm trước của Chi nhánh Cao Bằng với khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng giá trị 1.530.505.179 đồng. Vì vậy, chúng tôi không đưa ra ý kiến về các khoản mục nêu trên tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2024 và ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty:

- Do Chi nhánh Vĩnh Phúc và Chi nhánh Cao Bằng đã tạm ngừng hoạt động, nhân sự của Chi nhánh hiện nay đã nghỉ nhiều. Bộ phận kế toán của Chi nhánh nhiều người chuyển công tác dẫn đến việc tìm tài liệu, sổ sách từ những năm trước đang gặp khó khăn. Thời gian lập báo cáo quyết toán công ty mẹ không kịp để tìm tài liệu cung cấp cho kiểm toán nên Công ty chưa cung cấp kịp thời hồ sơ tài liệu của Chi nhánh Vĩnh Phúc cho kiểm toán.



✍

tài liệu cung cấp cho kiểm toán nên Công ty chưa cung cấp kịp thời hồ sơ tài liệu của Chi nhánh Vĩnh Phúc cho kiểm toán.

Trên đây là phần giải trình chi tiết Báo cáo tài chính còn thiếu chữ ký của Kế toán trưởng và Người đại diện pháp luật của Công ty và ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội. Kính đề nghị Quý Công ty kiểm toán xác nhận.

Trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Chủ tịch HĐQT (để bc)
- Lưu V,P4

**K/T CHỦ TỊCH HĐQT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**VŨ MẠNH QUYỀN**

