

CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG DÂN
DỤNG HÀ NỘI

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Đống Đa, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN
DỤNG HÀ NỘI, O=D.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100105380
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.03.31 15:40:03+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2024 với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội

- Mã chứng khoán: XDH
- Địa chỉ: 292 ngõ Văn Chương - Phố Khâm Thiên - Phường Khâm Thiên - Quận Đống Đa - Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024.38513867 Fax: 024.38511715
- Email: info@hcci.com.vn
- Website: <http://hcci.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2024

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/03/2025 tại đường dẫn <http://hcci.com.vn/thong-tin-tai-chinh.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2024
- Văn bản giải trình

TUQ. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người thực hiện công bố thông tin



PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hà Văn Chi

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương - Khâm Thiên - Đống Đa - Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch
Ông Phương Kim Thảo	Ủy viên
Ông Trần Hồng Tâm	Ủy viên
Ông Nguyễn Đình Long	Ủy viên
Ông Đoàn Trịnh Linh	Ủy viên

Ban Giám đốc

Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù 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 đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính này hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban 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.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI



Phạm Tiến Điệp

Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025

Số: 2903.02 -25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số VIII.1 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu Đường Hà Nội ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cùng các Phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa hai Công ty. Ngày 06/11/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã ban hành bản án số 46/2024KDTM-ST về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh. Tòa đã quyết định Chấp thuận yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với Công ty Cầu Đường về việc "Tranh chấp Hợp đồng Hợp tác đầu tư kinh doanh" phân chia lại lợi nhuận của dự án chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Ngày 18/11/2024, Công ty Cầu Đường đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Ngày 20/01/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có thông báo số 55/2025/TBTL - VA về việc thụ lý vụ án phúc thẩm. Đến ngày phát hành báo cáo này, Công ty chưa nhận được phán quyết cuối cùng của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc xét xử phúc thẩm vụ án nên chưa ghi nhận bất kỳ ảnh hưởng nào từ sự kiện này trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Ý kiến kiểm toán của Chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.



[Signature]

Phạm Ngọc Toán

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0024-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

[Signature]

Ngô Bá Thiêm

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3422-2025-034-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2024	01/01/2024
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		477.905.952.149	469.014.422.662
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	38.174.754.287	85.286.440.440
1 Tiền	111		18.174.754.287	28.286.440.440
2 Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	57.000.000.000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	-	19.000.000.000
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	19.000.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		123.709.676.382	110.351.842.487
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	80.535.770.816	66.066.382.463
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	27.402.330.555	29.311.731.482
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	19.373.246.987	18.575.400.518
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.601.671.976)	(3.601.671.976)
IV Hàng tồn kho	140		306.644.303.440	252.669.181.071
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	308.541.583.440	254.566.461.071
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
V Tài sản ngắn hạn khác	150		9.377.218.040	1.706.958.664
1 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	9.377.218.040	1.706.958.664
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		379.748.033.183	394.246.029.032
I Các khoản phải thu dài hạn	210		41.528.500.000	41.839.500.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	41.528.500.000	41.839.500.000
II Tài sản cố định	220		52.413.576.822	55.565.890.140
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	40.444.370.276	43.596.683.594
- Nguyên giá	222		94.221.269.560	104.593.463.534
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.776.899.284)	(60.996.779.940)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	11.969.206.546	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		12.002.066.546	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.860.000)	(32.860.000)
III Bất động sản đầu tư	230	V.11.	241.948.551.250	253.896.111.142
- Nguyên giá	231		322.764.153.617	322.764.153.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(80.815.602.367)	(68.868.042.475)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3.	42.683.254.750	42.577.954.750
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.683.254.750	42.577.954.750
VI Tài sản dài hạn khác	260		1.174.150.361	366.573.000
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	1.174.150.361	366.573.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		857.653.985.332	863.260.451.694

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2024	01/01/2024
C NỢ PHẢI TRẢ	300		307.469.098.777	309.673.055.318
I Nợ ngắn hạn	310		248.712.708.429	250.865.978.134
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	56.675.660.747	51.980.076.370
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	34.494.306.319	42.350.143.228
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	400.000.000	1.056.058.900
4 Phải trả người lao động	314		7.652.525.060	11.697.586.410
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	6.118.347.093	252.340.341
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	3.317.848.498	2.645.267.096
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	95.389.176.267	93.938.627.624
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		44.664.844.445	46.945.878.165
II Nợ dài hạn	330		58.756.390.348	58.807.077.184
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	31.301.596.670	31.301.596.670
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	4.486.793.678	4.537.480.514
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	22.968.000.000	22.968.000.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		550.184.886.555	553.587.396.376
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	550.184.886.555	553.587.396.376
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.269.070.000	270.269.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		270.269.070.000	270.269.070.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		22.098.683.827	19.948.594.078
3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		257.817.132.728	263.369.732.298
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		236.803.000.276	241.868.834.813
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		21.014.132.452	21.500.897.485
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		857.653.985.332	863.260.451.694

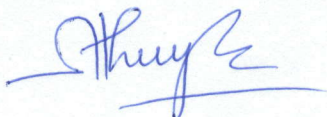
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

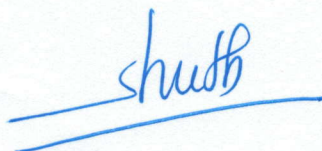
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2024	Năm 2023 (Trình bày lại)
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	155.896.493.884	171.508.248.654
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		155.896.493.884	171.508.248.654
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	124.687.007.933	150.848.906.611
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		31.209.485.951	20.659.342.043
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	1.792.814.114	10.840.883.308
7 Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	12.299.089.160	19.619.181.361
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		20.703.210.905	11.881.043.990
11 Thu nhập khác	31	VI.4.	16.610.868.885	27.222.902.795
12 Chi phí khác	32	VI.5.	10.464.798.990	10.993.937.051
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		6.146.069.895	16.228.965.744
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		26.849.280.800	28.110.009.734
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	5.835.148.348	6.609.112.249
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		21.014.132.452	21.500.897.485
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9.	778	737

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

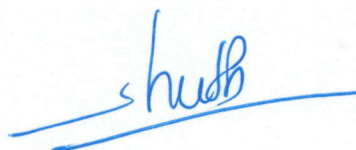
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội tên giao dịch là HANOI CIVIL CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018181 ngày 02/7/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 13 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/8/2023 thì vốn Điều lệ của Công ty là **270.269.070.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng./.)

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã giao dịch: XDH.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, nhà ở;
- Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng, công trình giao thông đường bộ, công trình thủy lợi vừa và nhỏ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KV
- Xây dựng và lắp đặt thiết bị, máy móc cho các công trình;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Trụ sở Công ty tại: Số 292 ngõ Văn Chương - Khâm Thiên - Đống Đa - Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian trên 12 tháng.

5. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2024 là 150 người (Tại ngày 31/12/2023: 151 người).

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của 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.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

2. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3. 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 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.

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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như thế nào thì nêu rõ ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, 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.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho là bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm: chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí phát triển đất, chi phí xây dựng phải trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ**6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản khác	04 - 05

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định được bán thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm biểu tượng của Công ty và quyền sử dụng đất.

Biểu tượng của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

Bất động sản đầu tư của Công ty là nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lời từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là cơ sở hạ tầng cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 20 đến 30 năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản 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 là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu tiền và chi phí sửa chữa tài sản.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp được ghi nhận trên cơ sở số tiền thuế phải nộp vào Ngân sách Nhà nước liên quan đến khoản thu tiền tạm nộp theo tiến độ của các Dự án mà Công ty đang thực hiện. Khoản tiền này sẽ được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của kỳ kế toán khi Dự án hoàn thành.

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc 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 và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay. Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí công trình, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình được xác định đã bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty bao gồm doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản và doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng.

Doanh thu kinh doanh bất động sản chưa thực hiện của Công ty được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu theo tiến độ quy định trong Hợp đồng, đã phát hành hóa đơn cho khách hàng mua nhà.

Doanh thu cho thuê mặt bằng ghi nhận trước cho nhiều kỳ kế toán và tiền thu của khách hàng theo tiến độ quy định trong Hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu, đã phát hành hóa đơn. Việc phân bổ để ghi nhận doanh thu theo thời gian thực tế thuê của hợp đồng.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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.

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu cho thuê máy thi công, thuê mặt bằng, doanh thu chuyển nhượng bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng:

Doanh thu xây lắp của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

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 qui 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 năm tài chính.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- 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;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính 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; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính; 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 tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

15. Các nghĩa vụ về thuế**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. 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 Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây lắp và kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý 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.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền	18.174.754.287	28.286.440.440
Tiền mặt	1.211.837.181	644.829.171
Tiền gửi ngân hàng	16.962.917.106	27.641.611.269
Các khoản tương đương tiền	20.000.000.000	57.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	-	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - PGD Nguyễn Trãi	-	37.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Nội (*)	20.000.000.000	-
Cộng	38.174.754.287	85.286.440.440

(*) Các Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, với tổng số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 2,6%/ năm.

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	229.171.715	-	629.171.715	-
Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	-	1.473.500.000	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội Thành phố Hà Nội	3.037.408.328	-	3.037.408.328	-
Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú	215.989.160	-	555.867.900	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.485.148.202	-	11.555.050.361	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Quận Ba Đình	14.867.950.000	-	4.819.395.000	-
Các đối tượng khác	49.226.603.411	(3.601.671.976)	43.995.989.159	(3.601.671.976)
Cộng	80.535.770.816	(3.601.671.976)	66.066.382.463	(3.601.671.976)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	-	824.973.200
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	3.809.278.012	3.809.278.012
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân	3.866.857.700	3.866.857.700
Công ty CP đầu tư phát triển xây dựng Thành Ngọc	522.447.200	7.059.989.000
Công ty CP Thương mại Xây dựng & Xây lắp điện Hải Phòng	3.212.158.000	-
Vũ Văn Hải	6.650.000.000	4.200.000.000
Các đối tượng khác	9.341.589.643	9.550.633.570
Cộng	27.402.330.555	29.311.731.482

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**5. Phải thu khác**

	31/12/2024 VND		01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	19.373.246.987	-	18.575.400.518	-
Tạm ứng	8.534.048.223	-	10.664.540.266	-
Phải thu khác	1.456.913.360	-	2.158.847.252	-
Lãi dự thu	3.561.643	-	111.268.496	-
Các đối tượng khác	1.453.351.717	-	2.047.578.756	-
Dư nợ TK 3388	9.382.285.404	-	5.752.013.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	5.750.000.000	-	5.750.000.000	-
Đối tượng khác	3.632.285.404	-	2.013.000	-
b) Dài hạn	41.528.500.000	-	41.839.500.000	-
Ký quỹ, ký cược	41.528.500.000	-	41.839.500.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.518.500.000	-	41.829.500.000	-
Chu Đức Thắng	10.000.000	-	10.000.000	-
Cộng	60.901.746.987	-	60.414.900.518	-

(1) Ký quỹ dài hạn tại Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội để thực hiện dự án tại ô đất E2 Yên Hòa và CT02B Nam Thăng Long và số 202 Đường Bưởi.

6. Nợ xấu

	31/12/2024 VND		01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi, đã trích lập dự phòng*Phải thu khách hàng*

Sở Giao thông vận tải tỉnh Điện Biên	1.276.010.383	-	1.276.010.383	-
--------------------------------------	---------------	---	---------------	---

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Ban quản lý Dự án Quận Hai Bà Trưng	1.100.105.073	-	1.100.105.073	-
Công ty CP Xây dựng Đức Thịnh	1.225.556.520	-	1.225.556.520	-
Cộng	3.601.671.976	-	3.601.671.976	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.926.540.255	(1.897.280.000)	1.897.280.000	(1.897.280.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	306.615.043.185	-	252.669.181.071	-
Cộng	308.541.583.440	(1.897.280.000)	254.566.461.071	(1.897.280.000)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án nhà A1 Yên Hòa, dự án CT02B Nam Thăng Long, công trình Pháp Vân Tứ Hiệp, dự án Xuân La, Dự án tại xã An Hồng - Hải Phòng... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2024	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Số dư ngày 31/12/2024	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2024	-	32.860.000	32.860.000
Số dư ngày 31/12/2024	-	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 31/12/2024	11.969.206.546	-	11.969.206.546

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.860.000 VND (tại ngày 31/12/2023: 32.860.000 VND)

9. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dài hạn		
Chi phí sửa chữa	807.577.361	-
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	366.573.000	366.573.000
Cộng	1.174.150.361	366.573.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2024	62.011.118.879	19.757.033.065	3.654.951.753	539.873.210	18.630.486.627	104.593.463.534
Mua trong năm	-	-	-	44.990.000	-	44.990.000
Thanh lý tài sản cố định	-	(877.720.250)	-	-	(9.539.463.724)	(10.417.183.974)
Số dư ngày 31/12/2024	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	584.863.210	9.091.022.903	94.221.269.560
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2024	19.267.835.105	19.398.847.581	3.654.951.753	523.043.116	18.152.102.385	60.996.779.940
Khấu hao trong năm	2.338.665.593	358.185.484	-	22.067.999	478.384.242	3.197.303.318
Thanh lý tài sản cố định	-	(877.720.250)	-	-	(9.539.463.724)	(10.417.183.974)
Số dư ngày 31/12/2024	21.606.500.698	18.879.312.815	3.654.951.753	545.111.115	9.091.022.903	53.776.899.284
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	42.743.283.774	358.185.484	-	16.830.094	478.384.242	43.596.683.594
Tại ngày 31/12/2024	40.404.618.181	-	-	39.752.095	-	40.444.370.276

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 40.691.744.939 VND (Tại ngày 31/12/2023 là 38.720.224.028 VND)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2024
Nguyên giá	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Sản dịch vụ cho thuê	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Giá trị hao mòn lũy kế	68.868.042.475	11.947.559.892	-	80.815.602.367
Sản dịch vụ cho thuê	68.868.042.475	11.947.559.892	-	80.815.602.367
Giá trị còn lại	253.896.111.142			241.948.551.250
Sản dịch vụ cho thuê	253.896.111.142			241.948.551.250

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 hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

12. Phải trả người bán

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	489.195.704	489.195.704	2.383.721.921	2.383.721.921
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Cao Quý	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thiên Hương	1.202.545.330	1.202.545.330	1.302.545.330	1.302.545.330
Công ty CP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng THK	1.742.075.900	1.742.075.900	3.046.391.400	3.046.391.400
Công ty TNHH Đất Việt Nam	424.391.608	424.391.608	424.391.608	424.391.608
Công ty TNHH Thái Dương	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Đạt	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh thép Hà Thành	374.771.935	374.771.935	2.070.030.702	2.070.030.702

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	3.159.474.630	3.159.474.630	-	-
Các đối tượng khác	43.986.226.422	43.986.226.422	37.456.016.191	37.456.016.191
Cộng	56.675.660.747	56.675.660.747	51.980.076.370	51.980.076.370

b) Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Ban quản lý Dự án Quận Tây Hồ	21.226.230.000	16.226.230.000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Ngô Quyền	-	4.883.767.700
Công ty TNHH Lạc Viên Cửu Cao	-	8.086.000.000
Các đối tượng khác	451.233.546	337.302.755
Cộng	34.494.306.319	42.350.143.228

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
a) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	1.048.781.100	4.036.297.514	5.085.078.614	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	5.835.148.348	5.835.148.348	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.277.800	1.310.332.041	917.609.841	400.000.000
Các loại thuế khác	-	12.000.000	12.000.000	-
Cộng	1.056.058.900	11.193.777.903	11.849.836.803	400.000.000
b) Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra	-	-	6.700.960.491	6.700.960.491
Thuế TNDN	1.667.990.942	-	988.416.557	2.656.407.499
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	38.967.722	8.154.091.066	8.134.973.394	19.850.050
Cộng	1.706.958.664	8.154.091.066	15.824.350.442	9.377.218.040

15. Chi phí phải trả

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình XN7 - Trường THCS Nguyễn Trãi	6.118.347.093	252.340.341
Cộng	6.118.347.093	252.340.341

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	3.317.848.498	2.645.267.096
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	3.317.848.498	2.645.267.096
b) Dài hạn	31.301.596.670	31.301.596.670
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	31.301.596.670	31.301.596.670
Cộng	34.619.445.168	33.946.863.766

(*) Doanh thu Bất động sản của nhà E2 Yên Hòa và nhà M1 Yên Hòa, dự án Hoàng Liệt phản ánh số tiền đã thu theo tiến độ của khách hàng quy định trong hợp đồng được ghi nhận trên cơ sở số tiền đã thu và đã phát hành hóa đơn tài chính.

17. Phải trả khác

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	95.389.176.267	93.938.627.624
Bảo hiểm xã hội	7.136.575	-
Dư có TK141 (Chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	5.764.283.229	5.973.834.101
Dư có TK138	1.549.000.000	1.552.925.926
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	1.549.000.000	1.549.000.000
Đối tượng khác	-	3.925.926
Các khoản phải trả, phải nộp khác	87.968.756.463	86.311.867.597
Lãi liên doanh phải trả	10.248.867.669	10.248.867.669
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội (1)	27.000.000.000	27.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (2)	29.082.282.077	28.829.003.661
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (3)	13.144.989.500	13.144.989.500
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (4)	6.280.926.617	6.280.926.617
Các đối tượng khác	2.211.690.600	808.080.150
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
b) Dài hạn	4.486.793.678	4.537.480.514
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.486.793.678	4.537.480.514
Cộng	99.875.969.945	98.476.108.138

(1) Khoản phải trả về phân chia lợi nhuận dự án E4 Yên Hòa.

(2) Khoản hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV để thực hiện Công trình CT 02B Nam Thăng Long.

(3) Khoản tiền Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh tạm ứng để thực hiện công trình Nhà máy xi măng Thanh Liêm. Tuy nhiên, công trình đã dừng thi công, dự án không được triển khai tiếp và đang trong thời gian chờ thực hiện thủ tục thanh quyết toán công trình.

(4) Khoản tiền phải trả về phân chia lợi nhuận dự án Hoàng Liệt.

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 292 ngõ Văn Chương - Khâm Thiên - Đống Đa - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024			Trong năm			01/01/2024	
	VND			VND			VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay dài hạn</i>								
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (*)	22.968.000.000	22.968.000.000		-	-		22.968.000.000	22.968.000.000
Cộng	22.968.000.000	22.968.000.000		-	-		22.968.000.000	22.968.000.000

(*) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Vạn Xuân không có lãi suất, không kỳ hạn, không có tài sản thế chấp. Mục đích vay để thực hiện dự án Khu đô thị mới Tân Thành - Hải Phòng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. Vốn chủ sở hữu**19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2023	245.699.920.000	305.977.347.690	551.677.267.690
Tăng vốn trong năm trước	24.569.150.000	-	24.569.150.000
Lãi trong năm trước	-	21.500.897.485	21.500.897.485
Chia cổ tức	-	(61.424.138.000)	(61.424.138.000)
Phân phối các quỹ	-	(15.222.667.876)	(15.222.667.876)
Hoàn nhập Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	12.538.292.999	12.538.292.999
Số dư tại ngày 31/12/2023	270.269.070.000	263.369.732.298	533.638.802.298
Lãi trong năm nay	-	21.014.132.452	21.014.132.452
Chia cổ tức (*)	-	(21.621.525.600)	(21.621.525.600)
Phân phối các quỹ (*)	-	(4.945.206.422)	(4.945.206.422)
Số dư tại ngày 31/12/2024	270.269.070.000	257.817.132.728	528.086.202.728

(*) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 07/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2024

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	116.495.370.000	116.495.370.000
Phương Kim Thảo	39.073.790.000	39.073.790.000
Trần Hồng Tâm	34.337.790.000	34.337.790.000
Nguyễn Thị Hồng	13.576.560.000	13.576.560.000
Vốn góp của các cổ đông khác	66.785.560.000	66.785.560.000
Cộng	270.269.070.000	270.269.070.000

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	270.269.070.000	245.699.920.000
Vốn góp tăng trong năm	-	24.569.150.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	270.269.070.000	270.269.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	21.621.525.600	61.424.138.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

19.5 Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
Quỹ đầu tư phát triển	19.948.594.078	2.150.089.749	-	22.098.683.827
Cộng	19.948.594.078	2.150.089.749	-	22.098.683.827

*** Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập với tỷ lệ 10% lợi nhuận sau thuế và được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản	93.909.911.792	109.695.692.828
Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.986.582.092	61.812.555.826
Cộng	155.896.493.884	171.508.248.654

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản	90.893.583.861	108.218.577.131
Giá vốn cung cấp dịch vụ	33.793.424.072	42.630.329.480
Cộng	124.687.007.933	150.848.906.611

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.632.766.114	9.031.837.308
Lãi nộp chậm tiền nhà	160.048.000	524.913.000
Lợi nhuận khai thác mặt bằng	-	1.168.182.168
Doanh thu tài chính khác	-	115.950.832
Cộng	1.792.814.114	10.840.883.308

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4. Thu nhập khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu từ tiền kinh phí hỗ trợ tham gia dự án Nhà E2 Yên Hòa	-	10.000.000.000
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	9.603.215.321	14.879.907.027
Xử lý công nợ	3.928.228	35.219.829
Thanh lý tài sản cố định	7.003.644.336	-
Thu nhập khác	81.000	2.307.775.939
Cộng	16.610.868.885	27.222.902.795

5. Chi phí khác

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí điện, nước, vật tư	9.455.568.003	8.508.057.371
Xử lý công nợ	2	34.715.872
Phạt vi phạm, truy thu thuế	876.197.659	934.519.308
Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư	30.000.000	-
Phí thuê luật sư	-	1.500.000.000
Chi phí khác	103.033.326	16.644.500
Cộng	10.464.798.990	10.993.937.051

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.698.177.756	11.325.882.278
Chi phí vật liệu quản lý	289.554.065	314.010.078
Chi phí đồ dùng văn phòng	100.074.663	133.756.403
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.572.251	23.449.716
Thuế, phí và lệ phí	643.961.574	1.258.283.507
Chi phí dự phòng	-	3.601.671.976
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.140.816.599	1.012.952.222
Chi phí bằng tiền khác	1.391.932.252	1.949.175.181
Cộng	12.299.089.160	19.619.181.361

7. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân viên	45.591.396.311	51.760.986.436
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	54.166.927.147	79.860.906.056
Chi phí công cụ dụng cụ	553.316.390	602.401.239
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.144.863.210	15.949.136.205
Thuế, phí lệ phí	643.961.574	1.258.283.507
Chi phí dự phòng	-	3.601.671.976
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.039.800.980	46.436.392.708
Chi phí bằng tiền khác	2.242.081.419	4.038.748.417
Cộng	174.382.347.031	203.508.526.544

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	26.849.280.800	28.110.009.734
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.254.197.659	4.935.551.512
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	28.103.478.459	33.045.561.246
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	5.620.695.692	6.609.112.249
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	214.452.656	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.835.148.348	6.609.112.249

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.014.132.452	21.500.897.485
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ	-	(2.795.116.673)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.795.116.673)
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành (*)	-	(2.795.116.673)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	21.014.132.452	18.705.780.812
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	27.026.907	25.391.207
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	778	737

(*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 27/4/2024. Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2023 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 27/4/2024, cụ thể như sau:

	Năm 2023		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.500.897.485	-	21.500.897.485
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ	-	(2.795.116.673)	(2.795.116.673)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.795.116.673)	(2.795.116.673)
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(2.795.116.673)	(2.795.116.673)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	21.500.897.485	(2.795.116.673)	18.705.780.812

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	25.391.207	-	25.391.207
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	847		737

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tăng vốn góp của chủ sở hữu từ trả cổ tức	-	24.569.150.000

VIII. Những thông tin khác**1. Thông tin khác**

Công ty đã nộp đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội (Sau đây gọi tắt là "Công ty Cầu Đường") ra Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án giải quyết: (i) Buộc Công ty Cầu Đường thực hiện tiếp nghĩa vụ góp vốn theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh cùng các Phụ lục hợp đồng đã ký kết; (ii) Trường hợp Công ty Cầu Đường không thực hiện nghĩa vụ góp vốn và trả lãi thì đề nghị Tòa án xử tuyên: Giảm tỷ lệ góp vốn của Công ty Cầu Đường; Phân chia lại diện tích theo m² sàn dịch vụ thương mại, lối đỗ ô tô tương ứng với tỷ lệ góp vốn thực tế của Công ty Cầu Đường; Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả lại toàn bộ hoa lợi, lợi tức đã thu được từ việc khai thác các diện tích đã nhận từ năm 2019 vượt quá tỷ lệ được hưởng.

Ngày 06/11/2024, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội đã ban hành bản án số 46/2024KDTM-ST về việc tranh chấp Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh. Tòa án đã quyết định:

- Chấp thuận yêu cầu khởi kiện của Công ty đối với Công ty Cầu Đường về việc "Tranh chấp Hợp đồng Hợp tác đầu tư kinh doanh" phân chia lại lợi nhuận của dự án chung cư E4 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

- Xác định tổng giá trị vốn góp của Dự án chung cư E4 Yên Hòa là 116,19 tỷ VND, trong đó, số tiền vốn góp và tỷ lệ vốn góp của mỗi bên cụ thể như sau:

+ Công ty Cầu Đường đã góp số tiền 7,2 tỷ VND, đạt tỷ lệ 6,26% vốn góp

+ Công ty đã góp số tiền 108,9 tỷ VND, đạt tỷ lệ 93,74% vốn góp

- Phân chia diện tích sàn dịch vụ thương mại và lối đỗ xe ô tô tại dự án Chung cư E4 Yên Hòa theo tỷ lệ vốn góp, cụ thể

+ Công ty Cầu Đường được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 6,26%, tương đương các diện tích sàn thương mại và lối đỗ xe ô tô tăng thêm có giá trị bằng tiền là 157 tỷ VND x 6,26% = 9,8 tỷ VND.

+ Buộc Công ty Cầu Đường phải trả lại cho Công ty các diện tích sàn dịch vụ thương mại của toàn CT3 và lối đỗ xe ô tô tại tầng hầm B1 và B2

+ Công ty được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp là 93,74%, tương đương các diện tích sàn thương mại và lối đỗ xe ô tô tăng thêm có giá trị bằng tiền là 157 tỷ VND x 93,74% = 147,9 tỷ VND.

- Sau khi nhận lại diện tích sàn dịch vụ thương mại từ Công ty Cầu Đường, Công ty có trách nhiệm tiếp tục ký hợp đồng cho các cá nhân, tổ chức đang thuê, đảm bảo quyền, nghĩa vụ, thời hạn thuê của bên thuê như đã ký Hợp đồng thuê với Công ty Cầu Đường

- Buộc Công ty Cầu Đường phải hoàn trả Công ty số tiền lợi nhuận từ việc trông giữ xe theo các lối ô tô mà Công ty Cầu Đường đã hưởng vượt quá tỷ lệ lợi nhuận được hưởng với số tiền là 261,2 triệu VND

- Công ty Cầu Đường phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm với số tiền 160,5 triệu VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

- Công ty được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 128,39 triệu VND.

Ngày 18/11/2024, Công ty Cầu Đường đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm. Ngày 20/01/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội đã có thông báo số 55/2025/TBTL - VA về việc thụ lý vụ án phúc thẩm.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa nhận được phán quyết cuối cùng của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc xét xử phúc thẩm vụ án nên chưa ghi nhận bất kỳ ảnh hưởng nào từ sự kiện này trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

3. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Bên liên quan**Mối quan hệ**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị

Cổ đông

UDIC - Công ty TNHH MTV

Ông Đỗ Tiến Lợi

Chủ tịch

Ông Phương Kim Thảo

Thành viên HĐQT

Ông Trần Hồng Tâm

Thành viên HĐQT

Ông Đoàn Trịnh Linh

Thành viên HĐQT

Ông Nguyễn Đình Long

Thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Thị Hải

Trưởng ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thanh Huyền

Kiểm soát viên (Miễn nhiệm từ 27/4/2023)

Bà Trần Thúy Hạnh

Kiểm soát viên

Bà Lê Thị Kim Ngân

Kiểm soát viên

Ông Phạm Tiến Điệp

Giám đốc

Ông Trần Quang Khuê

Phó Giám đốc

Ông Nguyễn Bình Nam

Phó Giám đốc

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

***) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<i>Phải thu khách hàng</i>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.485.148.202	11.555.050.361
Ông Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	1.473.500.000
<i>Phải trả người bán</i>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	75.430.000	75.430.000
<i>Phải trả khác</i>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	29.082.282.077	28.829.003.661

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

***) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

		Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thù lao của Hội đồng quản trị		324.000.000	324.000.000
Ông Đỗ Tiến Lợi	Chủ tịch	84.000.000	84.000.000
Ông Phương Kim Thảo	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Hồng Tâm	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Đoàn Trịnh Linh	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Đình Long	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát		84.000.000	84.000.000
Bà Nguyễn Thị Hải	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
Bà Nguyễn Thanh Huyền	Kiểm soát viên (Miễn nhiệm từ 27/4/2023)	-	6.000.000
Bà Trần Thúy Hạnh	Kiểm soát viên	24.000.000	24.000.000
Bà Lê Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên	24.000.000	18.000.000
Thu nhập của Ban Giám đốc		1.540.773.500	1.151.504.500
Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc	563.626.000	425.268.500
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc	495.767.500	372.690.500
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc	481.380.000	353.545.500
Cộng		1.948.773.500	1.559.504.500

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

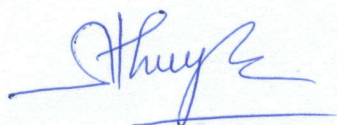
Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

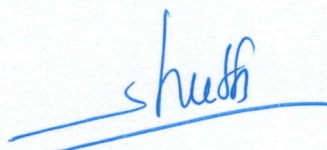
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp