

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023**

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 27

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Cao Đăng Phúc	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Tiến Hùng	Thành viên
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Cao Đăng Phúc	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Thuận	Kế toán trưởng
---------------------	----------------

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính 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.
- Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp 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. Ngoài ra, 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Cao Đăng Phúc

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2024

Số: 671/2024/UHY-BCKT

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 Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 05 tháng 6 năm 2024, từ trang 05 đến trang 27 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 31/12/2023 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.



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2024

Ngô Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2021-112-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2023**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2023

Mẫu số B01-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		54.276.876.941	144.359.761.298
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	160.857.084	4.317.716.378
Tiền	111		160.857.084	4.317.716.378
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	12.200.000.000	35.247.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		12.200.000.000	35.247.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		39.506.743.155	102.184.708.271
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	34.917.941.592	41.227.048.355
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	1.913.966.021	57.913.593.198
Phải thu ngắn hạn khác	136	7	2.674.835.542	3.044.066.718
Hàng tồn kho	140	8	2.119.039.834	1.622.127.710
Hàng tồn kho	141		2.119.039.834	1.622.127.710
Tài sản ngắn hạn khác	150		290.236.868	988.208.939
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.698.462	36.901.035
Thuế GTGT được khấu trừ	152		277.660.429	948.112.903
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	9.877.977	3.195.001
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		124.448.904.309	124.231.288.807
Các khoản phải thu dài hạn	210		978.761.941	978.761.941
Phải thu dài hạn khác	216	7	978.761.941	978.761.941
Tài sản cố định	220		16.587.295.120	18.350.715.628
Tài sản cố định hữu hình	221	9	16.587.295.120	18.350.715.628
- Nguyên giá	222		22.985.435.148	22.985.435.148
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.398.140.028)	(4.634.719.520)
Tài sản dở dang dài hạn	240		101.799.408.892	99.818.372.882
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		101.799.408.892	99.818.372.882
Đầu tư tài chính dài hạn	250	10	5.083.438.356	5.083.438.356
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		5.083.438.356	5.083.438.356
TỔNG TÀI SẢN	270		178.725.781.250	268.591.050.105

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tô Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		121.598.883.190	215.941.190.630
Nợ ngắn hạn	310		69.250.822.923	161.675.982.368
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	9.315.310.703	25.842.531.363
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		301.487.361	58.500.973.189
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	152.136.446	182.051.580
Phải trả người lao động	314		65.305.301	137.305.301
Phải trả ngắn hạn khác	319	15	4.157.745.272	4.598.311.479
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	55.249.271.446	72.405.243.062
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.566.394	9.566.394
Nợ dài hạn	330		52.348.060.267	54.265.208.262
Phải trả dài hạn khác	337	15	49.542.300.267	49.142.300.267
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	14	2.805.760.000	5.122.907.995
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		57.126.898.060	52.649.859.475
Vốn chủ sở hữu	410	16	57.126.898.060	52.649.859.475
Vốn góp của chủ sở hữu	411		54.300.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		54.300.000.000	50.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(2.072.300.000)	(2.072.300.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		703.915.705	703.915.705
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.195.282.355	4.018.243.770
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		4.018.243.770	3.406.347.155
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		177.038.585	611.896.615
TỔNG NGUỒN VỐN	440		178.725.781.250	268.591.050.105

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thuận

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuận



Cao Đăng Phúc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Mẫu số B02-DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	17	239.223.065.423	230.817.205.027
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		239.223.065.423	230.817.205.027
Giá vốn hàng bán	11	18	232.848.692.226	222.198.646.213
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.374.373.197	8.618.558.814
Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	2.483.153.328	682.146.581
Chi phí tài chính	22	20	6.442.765.262	5.831.867.711
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.296.052.404	5.112.274.048
Chi phí bán hàng	25	21	1.361.066.780	2.225.229.416
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	324.490.240	342.435.375
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		729.204.243	901.172.893
Thu nhập khác	31		396.689	5.808.634
Chi phí khác	32		406.721.498	113.688.607
Lợi nhuận khác	40		(406.324.809)	(107.879.973)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		322.879.434	793.292.920
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	145.840.849	181.396.305
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		177.038.585	611.896.615
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	33	122
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	24	33	122

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thuận

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuận

Tổng Giám đốc



Cao Đăng Phúc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tô Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Mẫu số B03-DN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		322.879.434	793.292.920
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.763.420.508	1.792.160.078
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(2.483.153.328)	(662.354.885)
Chi phí lãi vay	06		6.296.052.404	5.112.274.048
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.899.199.018	7.035.372.161
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09		47.341.734.614	(8.581.939.021)
(Tăng) hàng tồn kho	10		(2.477.948.134)	(3.834.011.569)
(Giảm)/tăng các khoản phải trả	11		(81.074.424.771)	10.923.166.276
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12		34.202.573	(22.744.035)
Tiền lãi vay đã trả	14		-	(5.112.274.048)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(236.656.311)	(130.830.016)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(30.513.893.011)	276.739.748
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(22.750.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	19.740.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(12.700.000.000)	(1.800.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		35.747.000.000	1.750.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.483.153.328	662.354.885
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		25.530.153.328	(2.397.645.115)
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		4.300.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		168.148.859.736	131.849.159.573
Tiền trả nợ gốc vay	34		(171.621.979.347)	(127.232.448.609)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		826.880.389	4.616.710.964
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(4.156.859.294)	2.495.805.597
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	4.317.716.378	1.821.910.781
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	160.857.084	4.317.716.378

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuận

Nguyễn Thị Thuận

Tổng Giám đốc

Cao Đăng Phúc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt (sau đây gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Đường sắt, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0105434999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 21/5/2021.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Tổng số vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 50.000.000.000 đồng (năm mươi tỷ đồng).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Chuẩn bị mặt bằng (không bao gồm dò mìn và các loại tương tự tại mặt bằng xây dựng);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Đại lý bán vé tàu hỏa, Đại lý bán vé máy bay;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (không bao gồm thiết kế, giám sát và khảo sát vốn xây dựng);
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá);
- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ quặng uranium và thorium);
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ các loại Nhà nước cấm).

Trong năm 2023, hoạt động chủ yếu của Công ty là vật liệu xây dựng và điện mặt trời.

1.3 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 không quá 12 tháng.

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

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.3 CÁC KHOẢN 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 nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.6 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. 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.

3.7 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ
- Phải trả khác bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ.

3.8 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

3.9 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hóa được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua, khách hàng chấp nhận thanh toán và xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch này. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch và cung ứng dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này (được ghi nhận khi có bằng chứng về sản lượng dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính) và xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.9. GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ (TIẾP)

Đối với những trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ kế toán, doanh thu được xác định trên kết quả phân công việc đã thực sự hoàn thành trong kỳ.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi khoản phải thu.

Doanh thu hoạt động tài chính

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.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính 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.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.10. 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. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được Công ty trình bày tại thuyết minh số 25.1.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	74.800.909	778.478.325
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	86.056.175	3.539.238.053
Cộng	160.857.084	4.317.716.378

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Ngắn hạn	12.200.000.000	-	35.247.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	12.200.000.000	-	35.247.000.000	-
Cộng	12.200.000.000	-	35.247.000.000	-

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	34.917.941.592	-	41.227.048.355	-
- Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	520.390	-	520.390	-
- Công ty Cổ phần thương mại VIC	8.485.447.380	-	8.485.447.380	-
- Công ty Cổ Phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội	-	-	5.364.120.311	-
- Công ty Cổ phần Việt Hương	-	-	2.639.093.136	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Đạt Phú	2.278.173.941	-	2.278.173.941	-
- Công ty Cổ phần Cầu 12	2.490.113.814	-	2.490.113.814	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Khởi Nguyên Phát	2.052.724.520	-	653.185.500	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	2.727.380.428	-	1.232.377.333	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Toàn Phát	2.540.555.375	-	2.540.555.375	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	14.343.025.744	-	15.543.461.175	-
Cộng	34.917.941.592	-	41.227.048.355	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	2.674.835.542	-	3.044.066.718	-
- Phải thu người lao động	115.975.368	-	192.859.368	-
- Trích trước lãi tiền gửi ngân hàng	507.652.055	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	2.051.208.119	-	2.851.207.350	-
+ Công ty Cổ phần Cầu 12	1.925.000.000	-	2.725.000.000	-
+ Phải thu các đối tượng khác	126.208.119	-	126.207.350	-
Dài hạn	978.761.941	-	978.761.941	-
- Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	978.761.941	-	978.761.941	-
Cộng	3.653.597.483	-	4.022.828.659	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	3.445.455	-	3.445.455	-
Hàng hóa	2.115.594.379	-	1.618.682.255	-
Cộng	2.119.039.834	-	1.622.127.710	-

10. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác	5.083.483.356	-	5.083.483.356	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Đường sắt Hà Nội	1.800.000.000	-	1.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bea Power	3.283.483.356	-	3.283.483.356	-
Cộng	5.083.483.356	-	5.083.483.356	-

11. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng VND	Số lượng	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Kim khí Miền Trung	-	-	55.757.445.321	-
- Công ty TNHH Thép và Vật liệu xây dựng Bình Minh	1.205.228.250	-	1.205.228.250	-
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Kim	396.447.486	-	396.447.486	-
- Đối tượng khác	312.290.285	-	554.472.141	-
	1.913.966.021	-	57.913.593.198	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	9.315.310.703	9.315.310.703	25.842.531.363	25.842.531.363
- Công ty TNHH Thép và Vật liệu xây dựng Bình Minh	-	-	5.358.526.151	5.358.526.151
- Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội	-	-	5.312.278.376	5.312.278.376
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển Trường Phát	4.205.773.438	4.205.773.438	6.206.649.501	6.206.649.501
- Công ty Cổ phần BKT	1.027.745.317	1.027.745.317	1.822.745.317	1.822.745.317
- Công ty Cổ phần và Xây dựng Đại Ngân	1.289.924.397	1.289.924.397	1.262.712.285	1.262.712.285
- Các đối tượng khác	2.791.867.551	2.791.867.551	5.879.619.733	5.879.619.733
Cộng	9.315.310.703	9.315.310.703	25.842.531.363	25.842.531.363

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	01/01/2023		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm		31/12/2023	
	VND		VND		VND		VND	
Thuế và các khoản phải nộp								
	-		24.048.094.435		24.048.094.435		-	
	182.051.580		206.741.177		236.656.311		152.136.446	
	-		3.000.000		3.000.000		-	
	182.051.580		24.257.835.612		24.287.750.746		152.136.446	
Thuế và các khoản phải thu	01/01/2023		Số phải thu trong năm		Số đã thực thu trong năm		31/12/2023	
	VND		VND		VND		VND	
	3.195.001		65.412.243		72.095.219		9.877.977	
	3.195.001		65.412.243		72.095.219		9.877.977	
Cộng								

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số Số 01/2023/4245890/HĐTD ngày 31/8/2023 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô với các điều khoản sau:
- Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng);
 - Mục đích: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp;
 - Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
 - Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần nhận nợ, trả lãi vay vào ngày 25 hàng tháng;
 - Tài sản đảm bảo:
 - + Xe ô tô Toyota Fortuner biển kiểm soát 30A-322.97; xe ô tô Mercedes biển kiểm soát 30A-371.13 và xe ô tô Audi biển kiểm soát 30H-249.42.
 - Giá trị còn lại của 3 ô tô này tại thời điểm 31/12/2021 là: 1.163.500.000 đồng;
 - + Hợp đồng tiền gửi: 02/4245890/2017/HĐTG, 01/2018/4245890/HĐTG, 02/2018/4245890/HĐTG, 01/07/2018/4245890/HĐTG, 01/12/2018/4245890/HĐTG, 01/07/2019/4245890/HĐTG, 01/08/2019/4245890/HĐTG, 03/11/2019/4245890/HĐTG và Chứng nhận QSH trái phiếu BID2_19.04_01433. Tổng giá trị Hợp đồng tiền gửi là 32.337.000.000 đồng.
- (2) Là khoản vay cá nhân ngắn hạn có thời hạn từ 1-6 tháng, lãi suất 0%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (3) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 112-00008581.04544/2023/HĐTD được ký kết ngày 28/07/2023 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (MBS) – Chi nhánh Đồng Đa với các điều khoản sau:
- Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 đồng bao gồm: Cho vay ngắn hạn: 1.500.000.000 đồng, thấu chi: 500.000.000 đồng
 - Mục đích: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp;
 - Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: 12 tháng kể từ 27/07/2023
 - Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần nhận nợ
 - Tài sản đảm bảo: Hợp đồng vay không có tài sản đảm bảo.
- (4) Hợp đồng tín dụng hạn mức số BCLC-823-01 được ký kết ngày 30/08/2023 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với các điều khoản sau:
- Hạn mức tín dụng: 100.000.000.000 đồng (một trăm tỷ đồng);
 - Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: 12 tháng.
 - Mục đích: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, phát hành L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thép xây dựng của doanh nghiệp;
 - Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần nhận nợ
 - Biện pháp bảo đảm: Ký quỹ bảo lãnh và ký quỹ L/C
- (5) Là các khoản vay dài hạn có thời hạn 15 tháng lãi suất 5%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	4.557.745.272	4.598.311.479
- Kinh phí công đoàn	69.806.600	52.690.622
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.487.938.672	4.545.620.857
Dài hạn	49.142.300.267	49.142.300.267
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.142.300.267	49.142.300.267
+ Ủy ban Nhân dân Thành phố Vinh (1)	7.940.000.000	7.940.000.000
+ Ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An (1)	9.939.070.060	9.939.070.060
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh (2)	18.660.363.535	18.660.363.535
+ Công ty Cổ phần Kinh Đô (2)	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Công ty TNHH ĐT PT Thiên Phú Nghệ An	4.011.898.000	4.011.898.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vinh	3.431.718.672	3.431.718.672
+ Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	159.250.000	159.250.000
Cộng	53.700.045.539	53.740.611.746

(1) Là khoản tiền UBND Thành phố Vinh và UBND tỉnh Nghệ An cấp từ ngân sách để chi trả bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Hưng Đông.

(2) Là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh của Công ty Cổ phần Kinh Đô và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh về việc hợp tác đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh tại Cụm Công nghiệp Hưng Đông, TP Vinh, tỉnh Nghệ An.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	50.000.000.000	(2.072.300.000)	703.915.705	3.406.347.155	52.037.962.860
- Lãi trong năm trước	-	-	-	611.896.615	611.896.615
31/12/2022	50.000.000.000	(2.072.300.000)	703.915.705	4.018.243.770	52.649.859.475
01/01/2023	50.000.000.000	(2.072.300.000)	703.915.705	4.018.243.770	52.649.859.475
- Tăng vốn trong năm nay	4.300.000.000	-	-	-	4.300.000.000
- Lãi trong năm nay	-	-	-	177.038.585	177.038.585
31/12/2023	54.300.000.000	(2.072.300.000)	703.915.705	4.195.282.355	57.126.898.060

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

16.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	27.805.000.000	25.555.000.000
- Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh	2.000.000.000	2.000.000.000
- Các cổ đông khác	14.495.000.000	12.445.000.000
Cộng	54.300.000.000	50.000.000.000

16.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	4.300.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	54.300.000.000	50.000.000.000
- Lợi nhuận đã phân phối	-	-

17. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	235.716.325.715	227.595.478.967
- Doanh thu điện mặt trời mái nhà	3.506.739.708	3.221.726.060
Cộng	239.223.065.423	230.817.205.027

18. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	230.684.373.167	219.944.174.156
- Giá vốn điện mặt trời mái nhà	2.164.319.059	2.254.472.057
Cộng	232.848.692.226	222.198.646.213

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2023**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)***19. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	2.483.153.328	682.146.581
Cộng	2.483.153.328	682.146.581

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí lãi vay	6.296.052.404	5.112.274.048
- Chi phí tài chính khác	146.712.858	719.593.663
Cộng	6.442.765.262	5.831.867.711

21. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	324.490.240	342.435.375
- Chi phí nhân viên quản lý	120.000.000	121.000.000
- Chi phí vật liệu quản lý	2.067.000	-
- Chi phí khấu hao	42.900.004	46.877.278
- Thuế, phí lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	156.523.236	171.558.097
Chi phí bán hàng	1.361.066.780	2.225.229.416
- Chi phí nhân viên	963.719.842	1.956.427.646
- Chi phí văn phòng phẩm, dụng cụ, đồ dùng	-	5.823.181
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí bằng tiền khác	397.346.938	262.978.589
Cộng	1.685.557.020	2.567.664.791

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	322.879.434	793.292.920
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	406.324.809	113.688.607
- Các khoản chi phí (phạt)	406.324.809	113.688.607
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	729.204.243	906.981.527
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	145.840.849	181.396.305
Tổng chi phí Thuế TNDN phải nộp	145.840.849	181.396.305

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	177.038.585	611.896.615
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	5.430.000	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	33	122

24. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

25. THÔNG TIN KHÁC

25.1. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng	747.333.334	852.833.114
Tiền lương, thưởng	747.333.334	852.833.114

Giao dịch với bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ủy thác đầu tư			
Ông Cao Đăng Phúc	Thành viên góp vốn	16.000.000.000	-
Góp vốn vào công ty			
Ông Cao Đăng Phúc	Thành viên góp vốn	1.150.000.000	-
Ông Lê Việt Dũng	Thành viên góp vốn	400.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hùng Nhi	Thành viên góp vốn	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Thành viên góp vốn	2.250.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

25. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

25.1. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Số dư các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khác			
Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	Công ty góp vốn	978.761.941	978.761.941
Ông Cao Đăng Phúc	Thành viên góp vốn	16.001.006.000	1.006.000
Phải trả khác			
Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	Công ty góp vốn	159.250.000	159.250.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh	Công ty góp vốn	19.060.363.535	18.660.363.535
Công ty Cổ phần Đại Đông Á	Công ty góp vốn	-	5.743.401.600

25.2. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt đã được kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thuận

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuận

Hà Nội, ngày 05 tháng 6 năm 2024

Tổng Giám đốc



Cao Đăng Phúc