

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**  
**- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

- Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng Hà Nội
  - Mã chứng khoán: HCI
  - Địa chỉ trụ sở chính: Số 76 An Dương, Phường Yên Phụ, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
  - Điện thoại: (024) 37168486/37165603 Fax: (024) 38292391
- Người thực hiện công bố thông tin:  
Ông Trần Trọng Bình - Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Người đại diện theo pháp luật của Công ty
- Loại thông tin công bố: 24 giờ
- Nội dung của thông tin công bố:  
*Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023*  
*Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023*
- Địa chỉ Website: <http://www.hancic.com.vn>

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 thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu V; P6.

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT  
CHỦ TỊCH HĐQT CÔNG TY



**Trần Trọng Bình**

**BIÊN BẢN**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Vào hồi 09h00, ngày 26 tháng 04 năm 2023 tại Trụ sở Công ty số 76 An Dương - Yên Phụ - Tây Hồ - Hà Nội, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã được khai mạc.

Đại hội đồng cổ đông thành lập có sự tham dự của 17 cổ đông, đại diện cho quyền sở hữu 5.001.160 cổ phần bằng 95,59% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội.

Căn cứ khoản 1 - Điều 145 - Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội với tỷ lệ tham dự bằng 95,59% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty là hợp lệ.

Đại hội đã đề cử và thống nhất lựa chọn những người sau đây vào:

**I. ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐẠI HỘI:**

1. Ông Trần Trọng Bình: Chủ tịch HĐQT Công ty, Chủ tọa;
2. Ông Vũ Mạnh Quyền: TV. HĐQT, Tổng giám đốc Công ty, thành viên;
3. Ông Nguyễn Tử Quang: TV. HĐQT, thành viên.

**II. TỔ THƯ KÝ ĐẠI HỘI**

1. Bà: Vũ Việt Hương: Tổ trưởng
2. Bà: Chử Thị Minh Huệ: Thành viên

**III. BAN KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT:**

1. Ông Đinh Quang Tùng: Trưởng ban;
2. Bà Vũ Thị Hải Nguyên: Thành viên;
3. Bà Nguyễn Thị Thu Hương: Thành viên;
4. Ông Nguyễn Phan Cừ: Thành viên.

Với tinh thần làm việc khẩn trương và nghiêm túc, Đại hội đồng cổ đông đã thảo luận, thông qua các vấn đề sau đây:

1. Đại hội đã nghe báo cáo của *Ban Kiểm tra tư cách cổ đông*: các đại biểu là cổ đông chính thức có quyền biểu quyết tham dự Đại hội là 17 cổ đông, đại diện cho quyền sở hữu 5.001.160 cổ phần bằng 95,59% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty (có Báo cáo kèm theo).



- Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Tử Quang - Thành viên HĐQT Công ty báo cáo Dự thảo Quy chế làm việc của Đại hội.

Đại hội đã biểu quyết với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội thông qua quy chế làm việc của Đại hội.

- Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Tử Quang - Thành viên HĐQT Công ty báo cáo chương trình nghị sự của Đại hội.

Đại hội đã biểu quyết với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội thông qua nội dung chương trình nghị sự của Đại hội.

- Đại hội đã nghe Ông Vũ Mạnh Quyền - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty trình bày Báo cáo kết quả SXKD năm 2022, kế hoạch SXKD năm 2023 Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội;

- Đại hội đã nghe Ông Vũ Mạnh Quyền - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty trình bày tóm tắt Báo cáo tài chính năm 2022.

- Đại hội đã nghe Ông Trần Trọng Bình - Chủ tịch HĐQT Công ty trình bày Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2022.

- Đại hội đã nghe Ông Bùi Như Thanh - Trưởng ban Kiểm soát Công ty trình bày Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động quản lý, điều hành Công ty của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty năm 2022.

- Đại hội đã nghe Ông Vũ Mạnh Quyền - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty Báo cáo chi trả thù lao cho HĐQT, BKS năm 2022.

- Đại hội đã nghe Ông Vũ Mạnh Quyền - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty đọc tờ trình: mức thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023.

- Đại hội đã nghe Ông Vũ Mạnh Quyền - Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty đọc tờ trình: lựa chọn đơn vị kiểm toán năm tài chính 2023.

- Đại hội đã nghe Ông Nguyễn Thái Hà - Phó Tổng giám đốc Công ty trình bày báo cáo về Chủ trương đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp Trụ sở cơ quan, Văn phòng, Dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và nhà ở 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (theo tờ trình số 93/2023/Ttr-HĐQT ngày 31/03/2023).

- Đại hội đã tiến hành thảo luận các nội dung báo cáo trên và biểu quyết công khai thông qua các nội dung sau:

*Nội dung 1:* Thông qua kết quả SXKD năm 2022 của Công ty với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;

*Nội dung 2:* Thông qua kế hoạch SXKD năm 2023 của Công ty với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội nhưng không bao gồm Dự án tại số 76 An Dương.

*Nội dung 3:* Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;

*Nội dung 4:* Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị của Công ty với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;

*Nội dung 5:* Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;

*Nội dung 6:* Thông qua mức thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội cụ thể:

- ✓ Chủ tịch HĐQT: 2.500.000 đồng/tháng
- ✓ Thành viên HĐQT: 2.000.000 đồng/người/tháng
- ✓ Trưởng Ban KS: 2.000.000 đồng /tháng
- ✓ Thành viên Ban KS: 1.000.000 đồng /người/tháng

*Nội dung 7:* Thông qua phương án: lựa chọn 01 trong 02 đơn vị để thực hiện kiểm toán BCTC của Công ty năm 2023

- ✓ Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K. hoặc Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.
- ✓ Đại hội thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn và ký hợp đồng với 01 trong 02 Công ty trên để phục vụ công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty (Trong trường hợp đặc biệt: Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K. hoặc Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam không đáp ứng được các tiêu chí đề ra thì Hội đồng quản trị Công ty được quyền lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán khác đủ tiêu chuẩn theo qui định của Bộ tài chính để thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty) với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;

*Nội dung 8:* Dự án Tổ hợp Trụ sở cơ quan, Văn phòng, Dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và nhà ở 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Tờ trình số 93/2023/TTr-HĐQT ngày 31/3/2023. Đại hội đã biểu quyết thông qua nội dung nghiên cứu, lập hồ sơ đề xuất xin chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt theo qui định của pháp luật với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

13. Đại hội đã nghe *Thư ký* đại hội trình bày Biên bản của Đại hội và biểu quyết thông qua với 5.001.160 phiếu, đạt tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội;

Biên bản Đại hội gồm 04 trang, đã được đọc lại công khai cho toàn thể cổ đông dự họp cùng nghe và thống nhất ủy quyền lại cho Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký đại hội cùng ký tên.

Biên bản được lập và thông qua vào hồi 10 giờ 20 ngày 26/04/2023.



TM ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023  
ĐOÀN CHỦ TỊCH

*Trần Trọng Bình*

*Vũ Mạnh Quyền*

*Nguyễn Tử Quang*

THƯ KÝ

*Chữ Thị Minh Huệ*

*Vũ Việt Hương*

NGHỊ QUYẾT  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội;

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội tổ chức ngày 26/04/2023, Đại hội nhất trí bầu Đoàn chủ tịch và Thư ký Đại hội như sau:

Đoàn Chủ tịch Đại hội:

1. Ông: Trần Trọng Bình - Chủ tịch HĐQT, Chủ tọa;
2. Ông: Vũ Mạnh Quyền - TV. HĐQT, Tổng giám đốc, thành viên;
3. Ông: Nguyễn Từ Quang - TV. HĐQT, thành viên

Tổ Thư ký Đại hội:

1. Bà: Vũ Việt Hương - Trưởng ban
2. Bà: Chừ Thị Minh Huệ - Thành viên

Sau khi nghe báo cáo và tiến hành thảo luận, Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí thông qua nghị quyết sau:

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2022, kế hoạch SXKD năm 2023 Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (không bao gồm Dự án tại 76 An Dương) với một số chỉ tiêu cơ bản:

\* Kết quả SXKD năm 2022:

*DVT: triệu đồng*

TT	Các chỉ tiêu cơ bản	Thực hiện năm 2022
1	Tổng giá trị SXKD	20.862
2	Tổng doanh thu (có VAT)	18.885
3	Nộp Ngân sách	1.674
4	Lợi nhuận sau thuế	-1.428,665.



\* Kế hoạch SXKD năm 2023:

DVT: triệu đồng

TT	Các chỉ tiêu cơ bản	Kế hoạch 2023
1	Tổng giá trị sản lượng	32.250
2	Tổng giá trị doanh thu	27.000
3	Nộp ngân sách	1.500
4	Lợi nhuận	-

**Điều 2:** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội.

**Điều 3:** Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty về quản trị và kết quả hoạt động năm 2022, định hướng hoạt động năm 2023.

**Điều 4:** Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty về hoạt động quản lý, điều hành Công ty của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2022.

**Điều 5:** Phê duyệt mức thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023:

- Chủ tịch HĐQT: 2.500.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT: 2.000.000 đồng/người/tháng
- Trưởng Ban KS: 2.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Ban KS: 1.000.000 đồng/người/tháng

**Điều 6:** Phê duyệt: Lựa chọn 01 trong 02 đơn vị để thực hiện kiểm toán BCTC của Công ty năm 2023:

- ✓ Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K. hoặc Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam.

Đại hội thống nhất ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn và ký hợp đồng với 01 trong 02 Công ty trên để phục vụ công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty (Trong trường hợp đặc biệt: Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Thăng Long - T.D.K. hoặc Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam không đáp ứng được các tiêu chí đề ra thì Hội đồng quản trị Công ty được quyền lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị kiểm toán khác đủ tiêu chuẩn theo qui định của Bộ tài chính để thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty).

**Điều 7:** Dự án Tổ hợp Trụ sở cơ quan, Văn phòng, Dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và nhà ở 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội: thông qua nội dung nghiên cứu, lập hồ sơ đề xuất xin chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt theo qui định của pháp luật.

**Điều 8:** Giao cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện các công việc theo đúng các quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật và các cổ đông

Công ty về việc triển khai thực hiện các nội dung trên; đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các cổ đông và Công ty.

Nghị quyết này gồm 03 trang, được lập hồi 10h30 ngày 26/04/2023.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



Trần Trọng Bình







Số: 89/2023/BC-CT

V/v : Thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022 và xây  
dựng chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2023

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO****KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023  
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

**PHẦN 1 : KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2022****TÌNH HÌNH CHUNG:****1. Khó khăn:**

Năm 2022 Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội thực hiện sản xuất kinh doanh có nhiều khó khăn:

- Chủ trương của UBND thành phố vẫn dừng xem xét các dự án của các Chủ đầu tư chưa thực hiện Kết luận Thanh tra CP số 1203/KL - TTrCP ngày 16/5/2017 của Thanh tra Chính phủ. Theo đó Công ty phải nộp bổ sung quỹ nhà thành phố theo Quyết định số 123/2001/QĐ-UB ngày 6/12/2001 dự án Đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng tại số 46 ngõ 230 phố Lạc Trung, phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội số tiền là 8.209.710.000 đồng. Nội dung này do cơ chế của Thành phố nhưng Thanh tra Chính phủ ra Quyết định Chủ đầu tư phải nộp. Dự án đã thực hiện xong từ năm 2007 và đã hạch toán lãi, nộp thuế. Nguồn tài chính Công ty sẽ rất khó khăn để triển khai các dự án đang làm khi phải nộp khoản tiền này.

Công tác giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn về chính sách: Luật đất đai, Luật nhà ở trong việc điều chỉnh chủ trương đầu tư các Dự án làm cơ sở hoàn thiện các thủ tục giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho Dự án.

Vốn chủ sở hữu Công ty có hạn không đáp ứng đủ theo quy định cho các dự án Công ty đang triển khai.

**2. Thuận lợi :****KẾT QUẢ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG NĂM 2022:****A. KẾT QUẢ CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD :**

DVT : triệu đồng

TT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	KẾ HOẠCH NĂM 2022	THỰC HIỆN NĂM 2022	TỈ LỆ % TH/KH	GHI CHÚ
I	Tổng giá trị SXKD	54.000	20.862	39%	
1	Giá trị đầu tư các dự án	33.000	977	3%	
	M2 sàn xây dựng nhà ở (m2)				

TT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	KẾ HOẠCH NĂM 2022	THỰC HIỆN NĂM 2022	TỈ LỆ % TH/KH	GHI CHÚ
2	Giá trị Nhận thầu xây lắp				
3	Giá trị cho thuê bất động sản, quản lý vận hành sau đầu tư	21.000	19.885	95%	
<b>II</b>	<b>Tổng doanh thu (có VAT)</b>	<b>25.000</b>	<b>18.885</b>	<b>76%</b>	
1	Doanh thu kinh doanh dự án	5.000		0%	
2	Doanh thu nhận thầu xây lắp				
3	Doanh thu cho thuê bất động sản, quản lý vận hành sau đầu tư	20.000	18.885	94%	
<b>III</b>	<b>Nộp ngân sách</b>	<b>850</b>	<b>1.674</b>	<b>197%</b>	
<b>IV</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>2.500</b>	<b>-1.428,665</b>		
<b>V</b>	<b>Tỷ suất lợi nhuận trên vốn</b>				
<b>VI</b>	<b>Lao động tiền lương</b>				
	Tổng số lao động (người)	71	73	103%	
	Lương bình quân đ/người/tháng	11.000.000	11.000.000	100%	

## **B. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC HOẠT ĐỘNG SXKD 2022:**

### **I. KHỎI DỰ ÁN:**

**1. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán cho giáo viên trường Cao đẳng du lịch Hà Nội và các đối tượng có nhu cầu khác.**

#### ***1.1 Công tác điều chỉnh Chủ trương đầu tư thực hiện Dự án:***

- Theo hướng dẫn tại Văn bản số 3300/KH&ĐT-NNS ngày 19/6/2019 của Sở Kế hoạch & Đầu tư về thực hiện Dự án; trong đó đề nghị Chủ đầu tư sau khi hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo quy định Luật đất đai, hướng dẫn của Sở Tài nguyên và môi trường và được UBND quận Bắc Từ Liêm xác nhận, Nhà đầu tư lập Hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án theo quy định tại điều 33 Luật đầu tư 2020; Thủ tục về chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện theo Điều 11, Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND thành phố về quy định một số nội dung về quản lý dự án đầu tư kinh doanh có sử dụng đất của thành phố Hà Nội. Các nội dung thẩm định, phê duyệt thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư, khoản 8 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và quy định pháp luật có liên quan.

- Dự án đã được Sở Kế hoạch & Đầu tư có Thông báo hướng dẫn lần 2 (Thông báo số 535/TB-KH&ĐT ngày 29/6/2022) về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án; Tuy nhiên đến nay vẫn tồn tại 02 vấn đề: Kết luận 1203/TTCP của Thanh tra Chính phủ và PCCC tại Dự án số 46 ngõ 230 Lạc Trung nên Sở Kế hoạch & Đầu tư yêu cầu Chủ đầu tư hoàn chỉnh và chưa báo cáo UBND thành phố xem xét Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án.

***1.2. Hoàn thiện các thủ tục về đất (thủ tục nhận chuyển nhượng với đất NN64 và thu hồi đối với đất do UBND phường quản lý):***

#### ***1.2.1. Thủ tục đối với đất thỏa thuận nhận chuyển nhượng:***

Bảng tổng hợp số liệu đối với phần diện tích NN64 đã thực hiện mua bán chuyển nhượng:

TT	Nội dung	Số hộ	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đã ký được Hợp đồng công chứng	10	3.939,7
2	Đang chuyển sang ký Hợp đồng công chứng (từ Vi bằng, Hợp đồng của Công ty ký)	11	1621,7
	<b>Tổng cộng</b>	<b>21</b>	<b>5.561,4</b>

- Đối với phần diện tích NN64 cất xén, Hancic đã trực tiếp ký mua (không có Công chứng xác nhận) hoặc bằng hình thức Vi bằng tuy nhiên không thể thực hiện được việc Đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ cá nhân sang Doanh nghiệp, Hancic đang liên hệ với Chủ đầu tư các Dự án liên kế bao gồm: Công ty Hải Bình, Nam Cường, BQLDA đường vành đai 3, UBND phường Cổ Nhuế 1 để tổng hợp hồ sơ; làm thủ tục đính chính và gia hạn Giấy CNQSD đất NN64 đối với phần diện tích còn lại.

- Đối với trường hợp đất NN64 chưa được cấp giấy CNQSD đất(02 trường hợp): UBND quận đã có Văn bản số 4112/UBND-TNMT ngày 15/12/2022; trong đó UBND quận Bắc Từ Liêm thông tin đang xin ý kiến UBND thành phố tháo gỡ khó khăn vướng mắc => Hancic sẽ tiếp tục làm việc với Phòng Tài nguyên & môi trường quận để có phương án giải quyết trong giai đoạn tới.

### *1.2.2. Thủ tục đối với đất mương đường, đất công ích:*

Phần diện tích do UBND phường quản lý là: 2.391,2m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Phần diện tích đất nông nghiệp do UBND phường quản lý: 1.587,1m<sup>2</sup>.
- Phần diện tích đất mương đường nội đồng: 804,1m<sup>2</sup>.

- UBND quận Bắc Từ Liêm đã có Văn bản số 3730/UBND-TNMT ngày 18/12/2020 về việc thực hiện công tác GPMB để thực hiện Dự án.

- Hancic và Trung tâm PT Quỹ đất quận Bắc Từ Liêm đã ký Hợp đồng kinh tế số 09//2021/HĐKT-GPMB ngày 15/3/2021 về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và TĐC của Dự án.

- UBND quận Bắc Từ Liêm đã có Quyết định số 2252/QĐ-UBND ngày 14/7/2021 về việc kiện toàn HĐ BT HTr và TĐC Dự án; Quyết định số 2253/QĐ-UBND ngày 14/7/2021 về việc kiện toàn Tổ công tác Dự án.

Sau khi UBND thành phố có Văn bản đồng ý cho Nhà đầu tư điều chỉnh chủ trương đầu tư và tiếp tục thủ tục hoàn thiện về đất, Hancic sẽ phối hợp với UBND quận, HĐ BT HTr và TĐC của Dự án để triển khai thủ tục đối với phần diện tích đất này.

### *1.3. Công tác điều chỉnh quy hoạch:*

Ngày 09/01/2004, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 40/QHKT-P1 về chỉ tiêu quy hoạch của Khu đất dự án; bao gồm:

- Quy mô dự án: Đầu tư 01 công trình chung cư cao tầng với tầng cao công trình trung bình 09 tầng và 12 căn nhà ở thấp tầng.

- Diện tích sử dụng đất: Tổng diện tích ô đất khoảng 7.935m<sup>2</sup> đất, trong đó diện tích đất xây dựng công trình khoảng 6.121,97m<sup>2</sup>, diện tích đất tạm giao để xây dựng đường sử dụng chung khoảng 1.831,42m<sup>2</sup>.

- Quy mô dân số: khoảng 300 người.

- Mật độ xây dựng: + Công trình chung cư khoảng 39,9%.

+ Nhà ở thấp tầng khoảng 40%.

- Hệ số sử dụng đất: + Công trình chung cư khoảng 3,04 lần.

+ Nhà ở thấp tầng khoảng 1,4 lần.

- Tổng số nhà ở, tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở: Tổng số có 75 căn nhà với tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 14.596,5m<sup>2</sup>, trong đó:

+ 01 công trình chung cư cao 9 tầng: khoảng 63 căn hộ, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 11.171,15m<sup>2</sup>.

+ 12 căn nhà ở cao 3,5 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 3.425,35m<sup>2</sup>.

Ngày 02/12/2015 UBND Thành phố đã ban hành Quyết định số 6632/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu H2-1; Trong đó: Ô đất thực hiện Dự án nằm trong ô quy hoạch D.1 với các chỉ tiêu:

- Đất ở đô thị: + Mật độ xây dựng khoảng 26% - 66%;

+ Tầng cao công trình xây dựng tối đa 25 tầng.

- Đất hỗn hợp: + Mật độ xây dựng khoảng 30% - 70%;

+ Tầng cao công trình xây dựng tối đa 30 tầng.

Để phù hợp với Quy hoạch Phân khu và tăng hiệu quả đầu tư cho Dự án, ngày 5/10/2020, Công ty đã có Văn bản số 301/2020/CV-CT gửi UBND Thành phố về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch ô đất thực hiện dự án; Trong đó kiến nghị UBND Thành phố xem xét chấp thuận điều chỉnh quy hoạch ô đất dự án từ chức năng đất ở đô thị sang đất hỗn hợp.

Ngày 24/12/2020, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 6253/QHKT-P1 về quy hoạch kiến trúc của Dự án; trong đó xác định dự án đang trong quá trình rà soát theo chủ trương của UBND thành phố về việc giao Chủ đầu tư, giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đồng thời đến nay chưa hoàn thành việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án do đó chưa đủ cơ sở xem xét việc điều chỉnh quy hoạch tại khu đất dự án.

Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã làm việc với Đơn vị tư vấn (Công ty SunJin) căn cứ vào Quy hoạch phân khu H2-1 để lập phương án Quy hoạch Tổng mặt bằng điều chỉnh đối với Khu đất Dự án.

Sau khi Dự án hoàn thành thủ tục về đất và được Chính quyền địa phương xác nhận, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội sẽ nộp Hồ sơ xin điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng đối với Khu đất Dự án (trong quá trình thực hiện Ban điều hành sẽ xin báo cáo HĐQT Công ty về Phương án đầu tư để xin ý kiến thông qua ĐHCĐ theo quy định).

## 2. Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng:

### 2.1. Mục tiêu thực hiện Dự án:

Trên cơ sở tổng hợp ý kiến của các Sở/ngành, ngày 01/09/2017 Sở Xây dựng đã có Tờ trình số 214/TTr-SXD gửi UBND Thành phố về việc Quyết định chủ trương đầu tư của Dự án (chỉ tiêu quy hoạch theo hướng Nhà ở xã hội).

- Ngày 21/9/2017, UBND Thành phố đã có Văn bản số 1138/TB-UBND Thông báo Kết luận của Tập thể lãnh đạo UBND Thành phố tại cuộc họp về chủ trương đầu tư của Dự án; trong đó UBND Thành phố chỉ đạo Sở Kế hoạch & Đầu tư hướng dẫn Nhà đầu tư lập lại Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở thương mại và nộp tiền sử dụng vào Ngân sách theo quy định để cân đối, bù đắp nguồn vốn đầu tư xây dựng dự án thí điểm xây dựng nhà ở phục vụ công nhân tại xã Kim Chung, huyện Đông Anh.

Trên cơ sở đề xuất của Dự án tại Văn bản số 273/2020/CV ngày 14/9/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đề xuất được tiếp tục mục tiêu phát triển Nhà ở thu nhập thấp tại Dự án, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 10350/SXD - PTĐT ngày 02/11/2020 báo cáo và đề xuất UBND thành phố giữ nguyên chức năng nhà ở xã hội không chuyển thành nhà ở thương mại đối với Dự án.

Ngày 18/11/2020, Văn phòng UBND thành phố đã có Văn bản số 10053/VP-ĐT thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch UBND thành phố Nguyễn Thế Hùng; Trong đó giao Sở Kế hoạch & Đầu tư nghiên cứu đề xuất làm rõ mục tiêu đầu tư của Dự án tham mưu, báo cáo UBND thành phố theo quy định.

Ngày 18/12/2020, Sở Kế hoạch & Đầu tư đã có Văn bản số 6307/KH&ĐT -NNS báo cáo UBND thành phố về triển khai Dự án, trong đó đưa ra các cơ sở pháp lý khi lựa chọn phát triển nhà ở thương mại và nhà ở xã hội.

Ngày 11/3/2021, UBND thành phố đã có Văn bản số 711/UBND-ĐT về việc triển khai Dự án; trong đó giao Sở Kế hoạch & Đầu tư chủ trì cùng Liên ngành rà soát, tham mưu chuyển mục tiêu của Dự án làm nhà ở thương mại tăng thu ngân sách, nghiên cứu đầu tư nhà ở xã hội tại vị trí khác phù hợp, đánh giá kỹ tính khả thi và pháp lý đối với diện tích đất đã giải phóng mặt bằng.

Ngày 6/9/2021, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 7239/SXD-PTĐT về việc tham gia ý kiến đối với Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Ngày 20/9/2021, UBND quận Nam Từ Liêm đã có Văn bản số 2421/UBND-TNMT về giải phóng mặt bằng đối với Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Ngày 18/11/2021, Sở Tài nguyên & môi trường đã có Văn bản số 8652-/STNMT-CCQLĐĐ về việc thực hiện Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Qua hệ thống các Văn bản pháp lý gần đây (tính từ Thông báo số Văn bản số 1138/TB-UBND ngày 21/9/2017 của UBND thành phố), Hancic đang phối hợp với các Sở: Kế hoạch & Đầu tư, Xây dựng và Tài nguyên & môi trường, Xây dựng và UBND quận Nam Từ Liêm báo cáo và giải trình nhiều lần, tuy nhiên UBND thành phố vẫn định hướng phát triển Dự án theo mục tiêu “nhà ở thương mại”.

Sự bất cập giữa chủ trương của UBND thành phố và hiện trạng pháp lý Hồ sơ của Dự án đã triển khai => Hancic lựa chọn thời gian phù hợp để tiếp tục báo cáo UBND thành phố và Sở ngành để được tiếp tục thực hiện Dự án theo mục tiêu “nhà ở xã hội”.

Ngày 2/8/2022, Văn phòng UBND thành phố có Thông báo số 383/TB-VP thông báo ý kiến Kết luận của đồng chí Nguyễn Sỹ Thanh chủ tịch UBND thành phố về các giải pháp, biện pháp đẩy nhanh tiến độ đầu tư đối với các Dự án vốn ngoài Ngân sách có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã đề xuất Báo cáo đề Sở Xây dựng tổng hợp Báo cáo UBND thành phố cập nhật Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025

Sở Xây dựng tổng hợp về mục tiêu của Dự án và Dự án đã được cập nhật vào Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 19/12/2022.

Hiện tại, Hancic đã làm Hồ sơ báo cáo UBND thành phố chỉ đạo Sở/ngành xem xét về những tồn tại, vướng mắc của Dự án và tính khả thi nếu Dự án được triển khai theo mục tiêu “nhà ở xã hội”.

## **2.2 Thay đổi thành viên Liên danh:**

- Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số 15/08/2022/BBTL ngày 15/8/2022 về việc thanh lý chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 69/2015/HĐHTĐT ngày 20/7/2015

- Ngày 19/01/2023, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Sunrise đã ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2023/HĐHTĐT Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng.

## **3. Công trình Cây xanh thể thao (CXTT) - Khu đô thị mới Trung Văn:**

### **3.1. Công tác điều chỉnh chủ trương dự án đầu tư:**

Ngày 12/08/2021, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Văn bản số 3854/QHKT-HTKT-P1 gửi Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội; trong đó có nội dung “đề nghị Công ty liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục về điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 6639/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND Thành phố. Trên cơ sở nội dung điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư được cấp thẩm quyền chấp thuận, Sở Quy hoạch - Kiến trúc sẽ xem xét các thủ tục về quy hoạch kiến trúc theo quy trình, quy định”.

- Ngày 13/12/2021, Sở Kế hoạch và đầu tư có Văn bản số 5450/KH&ĐT-NNS đề nghị Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội làm việc với thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư để xử lý vi phạm trong việc không thực hiện báo cáo giám sát đánh giá đầu tư theo quy định.

- Ngày 10/5/2022, Chánh thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư ra Quyết định số 78/QĐ-XPVPHC về việc Xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực Kế hoạch và Đầu tư. Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã nộp phạt theo đúng Quyết định 78/QĐ-XPVPHC.

Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đang tiếp tục làm việc với Sở Kế hoạch & Đầu tư để nộp Hồ sơ xin điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án.

#### *Nguyên nhân chậm triển khai:*

Công ty đang nằm trong Danh sách các Công ty đang bị đôn đốc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Văn bản số 596/UBND-ĐT ngày 01/3/2021 của UBND Thành phố ban hành về việc đôn đốc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Kết luận thanh tra số 1203/KL-TTCTP nên các Hồ sơ xin điều chỉnh Chủ trương đầu tư sẽ chưa thụ lý.

Mặt khác tồn tại về công tác PCCC của các Dự án khác mà Chủ đầu tư đã triển khai, hiện chủ trương của UBND thành phố cũng đang tạm dừng cấp chủ trương đầu tư mới (hoặc điều chỉnh chủ trương đầu tư), hiện Hancic đang tồn tại công tác PCCC đối với Dự án 46/130 Lạc Trung.

#### *3.2. Công tác điều chỉnh Quy hoạch:*

Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Công trình Cây xanh thể dục thể thao (CXTT) tại Quyết định số 6639/QĐ-UBND ngày 02/12/2016; Khu đất có diện tích đất khoảng 6.454m<sup>2</sup> đầu tư xây dựng với quy mô như sau:

+ *Phần nổi: Sân thể dục thể thao kết hợp cây xanh tiểu cảnh, đường dạo, nhà dịch vụ, diện tích đất 6.454m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 2,3%: gồm 01 sân bóng rổ, 01 sân bóng chuyền, 03 sân cầu lông, 01 nhà dịch vụ điều hành cao 01 tầng diện tích 150m<sup>2</sup>.*

+ *Phần tầng hầm: Diện tích xây dựng khoảng 3.271m<sup>2</sup>, gồm 03 tầng hầm để xe, tổng diện tích sàn xây dựng 9.757m<sup>2</sup>, tổng chỗ đỗ xe: 398 xe ô tô; Tầng hầm 2,3: Diện tích xây dựng 3.271m<sup>2</sup>, chỗ đỗ xe từng tầng: 134 ô tô.*

- Ngày 03/7/2017 UBND thành phố có Văn bản số 3221/UBND-ĐT về Dự án; trong đó cho phép điều chỉnh mật độ xây dựng Khu đất tăng từ 2,3%=>5%, giữ nguyên chiều cao công trình là 01 tầng và chức năng là Nhà điều hành.

Hancic đã tính toán Tổng mức đầu tư của Dự án tuy nhiên Phương án khai thác kinh doanh theo Phương án điều chỉnh không đảm bảo hiệu quả đầu tư cho Doanh nghiệp.

- Ngày 10/7/2019, UBND thành phố ban hành Nghị quyết số 07/2019/NQ-UBND về việc Ưu tiên phát triển vận tải hành khách công cộng, khối lượng lớn, khuyến khích đầu tư xây dựng khai thác bến xe, bãi đỗ xe ô tô và các phương tiện cơ giới khác áp dụng công nghệ cao trong quản lý, điều hành hệ thống giao thông vận tải; trong đó tại khoản 5, điều 4 của Nghị quyết thì "...các dự án bãi đỗ xe ngầm đầu tư theo hình thức xã hội hóa được phép sử dụng tối đa 30% tổng diện tích sàn xây dựng thuộc khu vực ngầm của dự án theo quy hoạch để đầu tư khai thác dịch vụ thương mại, dịch vụ khác hỗ trợ cho Bãi đỗ xe ngầm...".



- Hướng ứng chủ trương của HĐND thành phố, Hancic đã làm việc với Đơn vị tư vấn (Công ty SunJin) để lập Hồ sơ đề xuất điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng cho Dự án và gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét.

- Ngày 12/08/2021, Sở Quy hoạch - Kiến trúc có Văn bản số 3854/QHKT-HTKT-P1 gửi Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội; trong đó có nội dung “đề nghị Công ty liên hệ với Sở Kế hoạch và Đầu tư để được hướng dẫn thực hiện các thủ tục về điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 6639/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND Thành phố.

Để đảm bảo hiệu quả về đầu tư Dự án và cân đối điểm đỗ xe tổng thể tại Dự án, Hancic đã làm việc và giải trình với các Sở/ngành liên quan về Chi tiêu quy hoạch của Dự án.

- Ngày 08/4/2022 UBND thành phố đã có Quyết định số 1218/QĐ-UBND về Quy hoạch bến xe, Bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội, chỉ tiêu quy hoạch mới được Sở/ngành rà soát điều chỉnh:

Nội dung	Theo QHCT 1/500 được duyệt tại Quyết định 4869/QĐ – UBND ngày 15/8/2013	Cập nhật điều chỉnh mới vào Hồ sơ xác nhận Bản vẽ - Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022
Diện tích xây dựng	3.271 m <sup>2</sup>	3.271 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	9.757 m <sup>2</sup>	9.757 m <sup>2</sup>
Số chỗ đỗ xe	400 chỗ đỗ xe	200 chỗ đỗ xe

Vì vậy sau khi UBND thành phố có Văn bản điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án, Hancic sẽ căn cứ vào chỉ tiêu quy hoạch mới được duyệt tại Quy hoạch bến xe, Bãi đỗ xe tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 8/4/2022 và chính sách ưu đãi hỗ trợ tại Nghị quyết số 07/2019/NQ-HĐND của HĐND Thành phố ngày 10/7/2019 để tiếp tục đề xuất điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng tại Khu đất Dự án.

### **3.3. Công tác Quản lý mặt bằng:**

- Hiện nay, có một số cá nhân cố tình cắt tôn mở quán nước trong khu đất gây khó khăn trong công tác quản lý và bảo vệ mặt bằng khu đất Dự án. Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội mất nhiều thời gian bố trí Nhân sự thường xuyên kiểm tra phối hợp với Chính quyền địa phương, Công an phường để đảm bảo an ninh trật tự Khu đất.

- Vì tường rào bao quanh không cao nên các Hộ gia đình thường ném các cành cây khô, rác vào Khu đất, hiện Khu đất đã 02 lần xảy ra hiện tượng cháy, nổ.

Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội bố trí nhân sự thường xuyên làm việc với Tổ dân phố, Ban Quản trị Tòa nhà tuyên truyền nhắc nhở các Hộ gia đình không vứt rác, cành cây khô và phối hợp với Chủ đầu tư về công tác an toàn PCCC tại Khu đất.

## **4. Dự án ĐTXD Bãi đỗ xe (ĐX) - Khu đô thị mới Trung Văn.**

### **4.1. Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:**

- Ngày 12/01/2022, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Tờ trình số 190/TTr-QHKT-HTKT-P1 gửi UBND thành phố Hà Nội về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại ô đất Bãi đỗ xe (ĐX) thuộc Khu đô thị mới Trung Văn.

- Ngày 08/3/2022 UBND thành phố Hà Nội đã có Văn bản số 2189/VP-ĐT về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 ô đất Bãi đỗ xe (ĐX).

Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã phối hợp với đơn vị tư vấn làm Văn bản, Hồ sơ giải trình điều chỉnh quy hoạch tỉ lệ 1/500 theo hướng dẫn Sở Quy hoạch - Kiến trúc.

- Ngày 10/6/2022, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Báo cáo số 2454-/QHKT-HTKT gửi UBND thành phố v/v điều chỉnh cục bộ QHCT tỷ lệ 1/500 Bãi đỗ xe

- Ngày 20/7/2022, UBND thành phố đã có Văn bản số 7096/VP-ĐT về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết ô đất Bãi đỗ xe (ĐX); trong đó yêu cầu Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Kế hoạch & Đầu tư rà soát lại công tác điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500.

Thực hiện chủ trương của UBND thành phố, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã làm việc với Sở Quy hoạch - Kiến trúc về ý kiến chỉ đạo của UBND Thành phố.

- Ngày 22/11/2022, Sở Quy hoạch - Kiến trúc đã có Văn bản số 5122/-QHKT-HTKT về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại ô đất Bãi đỗ xe ĐX; trong đó đề nghị Chủ đầu tư liên hệ với Sở Kế hoạch & Đầu tư để gia hạn tiến độ thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Trung Văn.

Hiện nay, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã kiến nghị và phối hợp Sở Tài chính chủ trì Sở/ngành xem xét báo cáo UBND thành phố trong thời gian chờ Kết luận điều chỉnh của Thanh tra Chính phủ, cho phép Chủ đầu tư triển khai điều chỉnh Chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Trung Văn, các Dự án có tính chất công ích, đầu tư hạ tầng, ... và các bước thủ tục công việc trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư của các Dự án đã giao cho Công ty làm Chủ đầu tư.

#### **5. Dự án Khu Đô thị mới Trung Văn:**

Hiện nay còn một số hạng mục (hoàn thiện một phần vỉa hè đường Trung Văn, hoàn thiện tuyến đường đấu nối dự án với đường Tố Hữu, bãi đỗ xe...) nằm trong 997 m<sup>2</sup> đất chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

##### **5.1. Công tác điều chỉnh Chủ trương đầu tư thực hiện Dự án:**

Để có thể giải phóng mặt bằng và thi công hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đó có tuyến đường đấu nối dự án với đường Tố Hữu thì Dự án cần được UBND thành phố có Văn bản điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án.

Quá trình triển khai công tác điều chỉnh chủ trương thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng của Dự án được thể hiện qua các Văn bản:

- Ngày 12/01/2022, UBND quận Nam Từ Liêm đã có Văn bản số 81/UBND-TT PTQĐ về triển khai công tác Giải phóng mặt bằng đối với 997m<sup>2</sup> đất tại Dự án Khu đô thị mới Trung Văn; trong đó UBND quận Nam Từ Liêm đề nghị Chủ đầu tư chủ động báo cáo UBND thành phố, các Sở/ngành xem xét gia hạn thời gian thực hiện dự án, sau đó UBND

quận sẽ hướng dẫn Đăng ký vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm và triển khai các công việc khác theo quy định.

- Ngày 01/3/2022, UBND Thành phố Hà Nội có Quyết định số 805/QĐ-UBND về việc thành lập Đoàn kiểm tra liên ngành, kiểm tra việc thực hiện kết luận thanh tra, chỉ đạo xử lý sau thanh tra đối với các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất, chậm triển khai, vi phạm Luật Đất đai trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội cũng đã tổng hợp Hồ sơ Báo cáo Đoàn kiểm tra liên ngành của UBND thành phố kiểm tra việc thực hiện kết quả thanh tra năm 2019 trong đó có nội dung Phân nhóm dự án theo Nghị quyết 04/NQ - HĐND ngày 8/4/2022 của HĐND Thành phố và Kế hoạch 160/KH-UBND ngày 8/6/2022 của UBND thành phố, Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Trung Văn thuộc nhóm 2.4: “Nhóm dự án đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng (hoặc đã giải phóng mặt bằng xong một phần dự án) nhưng đến nay ngừng thực hiện. Trách nhiệm chủ trì thực hiện nội dung này thuộc về UBND quận Nam Từ Liêm chủ trì, phối hợp với các Sở ngành Thành phố thực hiện.

- Thông báo số 474/TB-KH&ĐT ngày 27/5/2022 của Sở Kế hoạch & Đầu tư về giải quyết Hồ sơ điều chỉnh chủ trương Dự án; trong đó đề nghị Chủ đầu tư cần giải quyết thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Kết luận thanh tra số 1203/KL-TTCTP ngày 16/5/2017 của Thanh tra Chính phủ.

- Ngày 27/10/2022, UBND quận Nam Từ Liêm có Thông báo kết luận cuộc họp về việc rà soát các tồn tại, khó khăn, vướng mắc đối với dự án Khu đô thị mới Trung Văn trong đó nêu dự án còn 997 m<sup>2</sup> đất chưa hoàn thiện công tác giải phóng mặt bằng. UBND quận Nam Từ Liêm sẽ có Văn bản đề nghị Sở Kế hoạch & Đầu tư xem xét báo cáo UBND thành phố sớm Phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư làm cơ sở để triển khai công tác GPMB theo quy định hiện hành.

- Trên cơ sở Báo cáo đề xuất của Chủ đầu tư, ngày 02/12/2022, Sở Kế hoạch & Đầu tư tiếp tục có Văn bản số 5923/KH&ĐT-ĐT về việc giải quyết hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới Trung Văn tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm; trong đó nêu ý kiến thẩm định của Sở Tài chính yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Kết luận thanh tra số 1203/KL-TTCTP ngày 16/5/2017 của Thanh tra chính phủ báo cáo đầy đủ với UBND thành phố xem xét trước khi quyết định chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Trung Văn tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm.

Hiện nay, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đang kiến nghị và phối hợp Sở Tài chính chủ trì Sở/ngành xem xét báo cáo UBND thành phố trong thời gian chờ Kết luận điều chỉnh của Thanh tra Chính phủ, cho phép Chủ đầu tư triển khai điều chỉnh Chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới Trung Văn, các Dự án có tính chất công ích, đầu tư hạ tầng, ... và các bước thủ tục công việc trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư của Dự án đã giao cho Công ty làm Chủ đầu tư.

## **6. Dự án ĐTXD nhà ở cho CBCS Công an quận Ba Đình:**

### **6.1. Điều chỉnh Chủ trương đầu tư thực hiện Dự án:**

- Tháng 09/2022, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã làm việc với Cục QLXD và Doanh Trại - Bộ Công an về việc rà soát cơ sở để tiếp tục thực hiện Dự

án đề Cục QLXD và Doanh Trại xem xét và có phương án làm việc với UBND thành phố Hà Nội.

Cũng trong Tháng 09/2022, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã làm việc với Đoàn kiểm tra liên ngành của UBND thành phố đối với các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất, chậm triển khai, vi phạm Luật Đất đai trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

Hiện tại, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đang theo bám đề Đoàn Kiểm tra Liên ngành, Cục QLXD và Doanh Trại - Bộ Công an để sớm có Kết luận và kiến nghị UBND thành phố hướng tiếp tục triển khai Dự án.

**7. Nhóm công việc tồn tại, vướng mắc ảnh hưởng đến chủ trương đầu tư các Dự án khác do Công ty làm Chủ đầu tư:**

**7.1. Công tác khắc phục các tồn tại của Hệ thống PCCC chung cư 46/230 Lạc Trung:**

Ban Lãnh đạo Công ty đã tổ chức phân công công việc trong đó phân công công việc thêm cho các Cán bộ của các Phòng/ban khác cùng tham gia hỗ trợ triển khai làm việc, tuyên truyền cho các Hộ dân, Ban quản trị Tòa nhà đồng thời động viên, nắm bắt tâm lý đề đưa ra giải pháp phù hợp.

- Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội gửi Văn bản đề nghị UBND phường Thanh Lương, Ban quản trị chung cư 46/230 Lạc Trung hỗ trợ thi công hệ thống PCCC tại chung cư 46/230 Lạc Trung theo phương án thẩm duyệt; Làm việc với Đội PCCC công an quận Hai Bà Trưng về Biên bản cam kết khắc phục tồn tại PCCC.

- Chủ đầu tư tổ chức họp cùng đại diện UBND phường Thanh Lương, Đội cảnh sát PCCC - CHCN công an Quận Hai Bà Trưng, Ban quản trị chung cư về nội dung Thống nhất Kế hoạch, tiến độ khắc phục các tồn tại về PCCC vào 14h ngày 16/8/2022. BQT Tòa nhà chưa đồng ý cho triển khai thi công khắc phục theo phương án được thẩm duyệt.

- Chủ đầu tư đang làm việc với Đơn vị thi công cải tạo Hệ thống Báo cháy, chữa cháy về tiến độ, nội dung và chi phí khắc phục theo Phương án thẩm duyệt, các chi phí khác để đảm bảo Hệ thống chữa cháy của Tòa nhà hoạt động để đủ điều kiện để nghiệm thu bàn giao.

**7.2. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Kết luận thanh tra số 1203/KL-TTCTP ngày 16/5/2017 của Thanh tra Chính phủ:**

Về nội dung này ngày 01/03/2021, UBND Thành phố ban hành Văn bản số 596/UBND-ĐT về việc đôn đốc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Kết luận thanh tra số 1203/KL-TTCTP ngày 16/5/2017 của Thanh tra Chính phủ, trong danh mục kèm theo có Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Kết luận thanh tra số 1203/KL-TTCTP ngày 16/5/2017 của Thanh tra Chính phủ, nộp bổ sung 9.707,49 triệu đồng. Trong đó:

- Ngày 29/06/2021, Công ty đã nộp số tiền 1.497,78 triệu đồng vào Tài khoản Văn phòng Thanh tra Chính Phủ theo Văn bản số 3439/STC-QLG ngày 8/6/2021 của

Sở Tài Chính (giấy nộp tiền kèm theo). Đây là khoản nộp chênh lệch bổ sung tại Khu đô thị mới Trung Văn tại phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

**Đối với khoản tiền nộp bổ sung 8.209,71 triệu đồng tại Dự án xây nhà để bán tại 46 ngõ 230 Lạc Trung tại phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội:**

Đây là con số được tính theo quan điểm của Thanh tra Chính phủ. Về nội dung này, ngày 24/1/2022 Sở Tài chính Hà Nội đã có Văn bản số 507/STC-QLG về tình hình giải quyết, khắc phục tồn tại Kết luận thanh tra số 1203/KL- TTCP ngày 16/5/2017 của Thanh tra Chính Phủ. Trong đó khẳng định việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với các dự án thực hiện theo cơ chế tại Quyết định số 123/2011/QĐ - UB ngày 6/12/2001. Quyết định số 76/2004/QĐ-UB, quyết định số 87/2004/QĐ-UB ngày 19/5/2004 mà Chủ đầu tư được thành phố cho phép giữ lại, không phải bàn giao cho thành phố thì việc các cơ quan chuyên môn báo cáo UBND Thành phố đồng ý cho Chủ đầu tư phải nộp phần chênh lệch giữa giá thành xây dựng và giá bán kinh doanh là phù hợp theo các quy định của UBND thành phố.

Đối với Dự án xây nhà để bán tại 46 ngõ 230 Lạc Trung tại phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Chủ đầu tư - Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội cũng tái khẳng định là Dự án đã được hoàn thành nghĩa vụ tài chính, cấp sổ đỏ cho khách hàng. Tuy chưa có Kết luận chính thức của Thanh tra Chính phủ điều chỉnh nội dung trên nhưng đến nay các Văn bản của thành phố Hà Nội đều khẳng định Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Dự án này.

Hiện nay, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đang kiến nghị và phối hợp Sở Tài chính chủ trì Sở/ngành xem xét báo cáo UBND thành phố trong thời gian chờ Kết luận điều chỉnh của Thanh tra Chính phủ, cho phép Chủ đầu tư triển khai điều chỉnh Chủ trương đầu tư các Dự án có tính chất công ích, đầu tư hạ tầng, ... và các bước thủ tục công việc trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư của Dự án đã giao cho Công ty làm Chủ đầu tư

**8. Dự án Xây dựng HTKT ngoài hàng rào 02 dự án XD nhà ở thí điểm cho công nhân thuê tại xã Kim Chung, huyện Đông Anh:**

**8.1. Công tác điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án:**

Do dịch Covid19, thời gian thụ lý Hồ sơ, lấy ý kiến Sở/ngành và thẩm định Hồ sơ bị kéo dài làm ảnh hưởng đến tiến độ của Dự án, cụ thể:

- Ngày 22/11/2021 Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã có Tờ trình số 457/2021/TTr-CT về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án.

- Ngày 27/12/2021 Sở Xây dựng đã có Văn bản 10883/SXD-QLCL gửi Sở Giao thông vận tải, UBND huyện Đông Anh về việc lấy ý kiến điều chỉnh thời gian thực hiện dự án.

- Ngày 29/4/2022, Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội tiếp tục có Tờ trình số 116/2022/TTr-CT về việc điều chỉnh thời gian thực hiện dự án.

- Ngày 17/5/2022 Sở Xây dựng đã có Tờ trình số 104/TTr-SXD(QLXD) gửi UBND thành phố gia hạn tiến độ thực hiện Dự án.

Trên cơ sở Báo cáo của Sở Xây dựng, ngày 31/5/2022 UBND thành phố đã có Quyết định 1829/QĐ-UBND Phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án (thời gian thực hiện Dự án đến hết 31/12/2022).

### **8.2. Công tác nghiệm thu, bàn giao và đưa công trình vào sử dụng:**

- Ngày 08/04/2022, Sở Giao thông vận tải đã có Thông báo số 328 TB-SGTVT về việc kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành.

- UBND thành phố có Văn bản giao Sở giao thông vận tải chủ trì làm việc với Sở Xây dựng, lãnh đạo UBND huyện Đông Anh về việc tiếp nhận bàn giao theo văn bản 2235/UBND-ĐT ngày 13/7/2022.

Ngày 14/9/2022, Sở Giao thông vận tải Hà Nội có Văn bản số 4763/-SGTVT-QLCLCTGT về việc tổ chức tiếp nhận bàn giao, quản lý 305m còn lại tuyến CD cho huyện Đông Anh thuộc dự án HTKT ngoài hàng rào 02 dự án thí điểm xây dựng nhà ở cho công nhân thuê.

- Ngày 16/12/2022 UBND huyện Đông Anh đã có Quyết định số 15903-/QĐ-UBND về việc tiếp nhận quản lý và vận hành công trình CD Kim Chung ( đối với đoạn 305m còn lại).

Việc triển khai thi công công trình bị gián đoạn do công tác đền bù giải phóng mặt bằng của Dự án, các thủ tục pháp lý phải trình duyệt, thẩm định của các Sở/ngành nhiều lần. Việc hoàn thành bàn giao công trình cho UBND huyện tháng 12/2022 tuy không tạo giá trị sản lượng và Doanh thu lớn cho Doanh nghiệp, nhưng việc đó cũng góp phần tạo được giá trị tinh thần và tâm lý tốt cho CBNV trong việc tập trung giải quyết dứt điểm những vướng mắc, tồn tại đối với các Dự án, công trình cũ của Công ty.

### **8.3. Công tác Đền bù giải phóng mặt bằng:**

- Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã làm việc với UBND huyện Đông Anh để gửi Sở Tài nguyên & môi trường tổng hợp và UBND thành phố đã có Quyết định số 3037/QĐ-UBND ngày 24/8/2022 trong đó đã cập nhật Dự án/công trình vào Kế hoạch SD đất năm 2022 huyện Đông Anh.

- Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đã làm việc với UBND huyện Đông Anh, UBND xã Kim Chung để kiện toàn kiện toàn Hội đồng BT GPMB, Tổ công tác (Quyết định ngày 20/10/2022) và đề nghị tổ chức sắp xếp lịch họp Hội đồng BTHT&TĐC giải quyết những vấn đề tồn tại liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng.

- Ngày 30/12/2022 UBND huyện Đông Anh đã có Quyết định số 17174-/ QĐ-UBND về việc thu hồi 1.883,5 m<sup>2</sup> đất mương đường do UBND xã Kim Chung quản lý để thực hiện Dự án.

- Công ty đã có Văn bản gửi UBND huyện, HDBTHTr& TĐC huyện Đông Anh xem xét giải quyết dứt điểm với 04 hộ gia đình Văn Minh Thiều, hộ bà Vũ Thị Bích Châm, hộ bà Nguyễn Thị Hoa, hộ ông Nguyễn Anh Dũng.

### **8.4. Công tác quyết toán Dự án:**

- Rà soát hồ sơ quản lý chất lượng, hồ sơ khối lượng các hợp đồng xây lắp, tư vấn thiết kế, giám sát, khảo sát để làm việc với các nhà thầu hoàn thiện hồ sơ Quyết toán từng hợp đồng làm cơ sở lập Quyết toán dự án.

- Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội đơn đốc các Nhà thầu (xây lắp, tư vấn, thiết bị...) lập hồ sơ quyết toán, phối hợp với Chủ đầu tư thanh quyết toán giá trị các Hợp đồng.

## **II. KHỐI XÂY LẮP:**

### **1. Công trình đường vào KCN Hapro:**

- Tập trung hoàn chỉnh Hồ sơ quyết toán (giá trị trong thầu và giá trị phát sinh ngoài hồ sơ thầu) nộp cho Chủ đầu tư (Ban quản lý các công trình giao thông TP Hà Nội).

### **2. Nhóm các công việc khác:**

Tiếp tục làm việc với các Chủ đầu tư về quyết toán công trình, thu hồi công nợ, chú trọng các công trình có nguồn vốn Ngân sách cấp.

## **III. KHỐI QUẢN LÝ VẬN HÀNH SAU ĐẦU TƯ:**

### **1. Quản lý khai thác cho thuê :**

Tỷ lệ cho thuê mặt bằng các khu CC, Nhà nổi số 2 Tòa chung cư CT3, Tầng 1 Tòa chung cư CT4, Tầng 1 khu chung cư 130 Đốc Ngừ, Tầng 1 chung cư 46 B Lạc Trung, tỷ lệ lấp đầy 95%.

Làm việc với Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở - Sở Xây dựng giao nộp hồ sơ liên quan đến diện Tầng 1 Tòa chung cư CT4, Tầng 1 khu chung cư 130 Đốc Ngừ, Tầng 1 chung cư 46 B Lạc Trung theo Quyết định giao đất.

### **2 Kinh doanh khai thác dịch vụ đô thị :**

Trong bối cảnh có nhiều khó khăn trong kinh doanh cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như thị trường bất động sản khó khăn, dịch bệnh covid 19 liên tiếp trong nhiều năm, sự cạnh tranh trên thị trường ngày càng khốc liệt. Trong khi đó Công ty không có đủ nguồn tài chính để thực hiện việc đầu tư (công nghệ, nhân sự, marketing,...) dài hơi để đối phó với những khó khăn trên cũng như tăng tính cạnh tranh trên thị trường.

Đứng trước những khó khăn đó, Công ty đã cố gắng khắc phục khó khăn, thực hiện nghiêm túc các quy định kỷ luật lao động, tiết giảm chi phí nhưng vẫn đảm bảo ổn định và từng bước nâng cao chất lượng dịch vụ cung cấp tới khách hàng.

Với lợi thế nhiều năm kinh nghiệm trong quản lý vận hành nhà chung cư cùng với nỗ lực của cán bộ nhân viên, công ty cũng đã từng bước xây dựng và chuẩn bị các kế hoạch cụ thể để tham gia đấu thầu cạnh tranh trong lĩnh vực quản lý vận hành, cụ thể:

- Lập trang Web: *Hancic-usc.com* để giới thiệu quảng bá công ty.
- Đào tạo nhân viên theo chuẩn của Bộ xây dựng, đã được cấp giấy phép đảm bảo đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư của bộ xây dựng.
- Lập hồ sơ và đã được cấp phép đủ điều kiện tham gia đấu thầu của bộ kế hoạch đầu tư.
- Xây dựng catalog, Hồ sơ năng lực của công ty.

- Tham gia đấu thầu cạnh tranh nhiều dự án quản lý vận hành.
- Sắp xếp lại nhân sự, tập trung mạnh vào quản lý, khai thác và mở rộng thị trường.

Đến nay, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chưa được như mong muốn nhưng vẫn đảm bảo công việc ổn định thu nhập của người lao động song mỗi năm đều tăng. Công ty đã đảm bảo vận hành ổn định các thị phần đã có (khu đô thị mới trung văn, khu 130 Đốc Ngữ, khu 46 Lạc Trung) đồng thời tham gia đấu thầu cạnh tranh và bước đầu đã có kết quả trúng thầu cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà cho một số chung cư (chung cư CT1,2 Vân Canh, chung cư A6B, B6A nam Trung Yên, chung cư Licogi 13, Chung cư Skylight) trong đó đặc biệt là một số khối nhà thuộc Ban quản lý nhà ở và công sở - Sở Xây Dựng làm chủ đầu tư như (chung cư N07 Dịch Vọng, chung cư C18 Xuân La, chung cư OTC Linh Đàm).

#### IV. CÁC CÔNG VIỆC KHÁC:

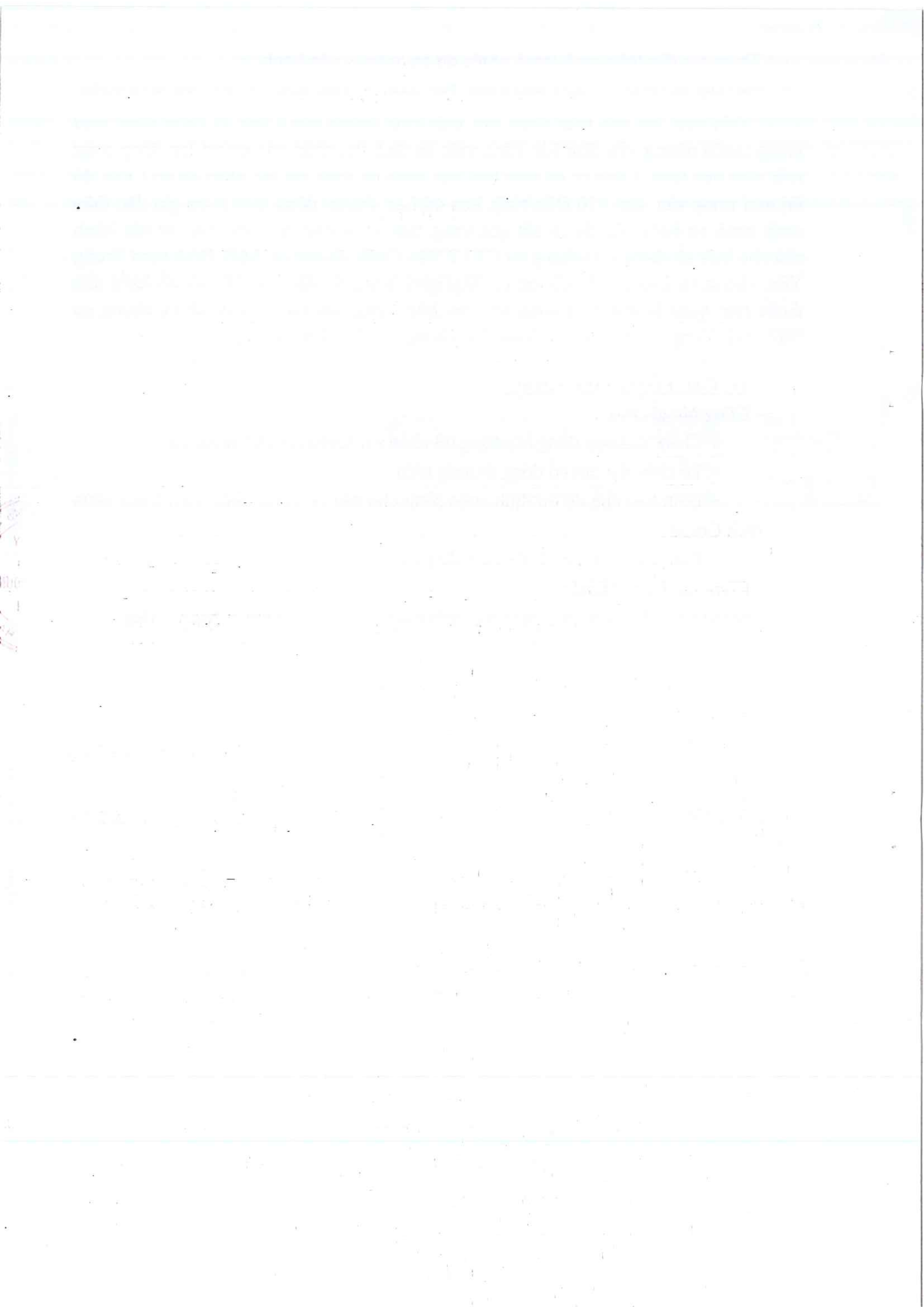
##### - *Công tác tổ chức :*

- + Chấm dứt hợp đồng lao động 03 nhân sự, tuyển mới 05 nhân sự.
- + Tổ chức đại hội cổ đông thường niên.
- + Đảm bảo chế độ ổn định cuộc sống cho cán bộ công nhân viên trong mùa dịch Covid
- + Đảm bảo an toàn về phòng chống dịch.

##### - *Công tác hành chính:*

Duy trì vệ sinh, cảnh quan đảm bảo môi trường làm việc Xanh – Sạch – Đẹp.





**PHẦN 2**  
**KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023:**

**A. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ - KẾ HOẠCH SXKD:**

*ĐVT: triệu đồng*

TT	CÁC CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH NĂM 2023
I	<b>Tổng giá trị sản xuất kinh doanh</b>	<b>32.250</b>
1	Giá trị đầu tư các dự án	11.250
2	Giá trị Nhận thầu xây lắp	
3	Giá trị cho thuê bất động sản, quản lý vận hành sau đầu tư	21.000
II	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>27.000</b>
1	Doanh thu kinh doanh dự án	6.200
2	Doanh thu nhận thầu xây lắp	800
3	Doanh thu cho thuê bất động sản, quản lý vận hành sau đầu tư	20.000
III	<b>Nộp ngân sách</b>	<b>1.500</b>
IV	<b>Lợi nhuận trước thuế (chưa bù lỗ các năm trước)</b>	
V	<b>Tỷ suất lợi nhuận trên vốn</b>	
VI	<b>Lao động tiền lương</b>	
	Tổng số lao động	75
	Lương bình quân đồng/người/tháng	11.000.000

**B. KẾ HOẠCH CÁC NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2023:**

**I. KHÔI DƯ ÁN:**

1. Nhóm công việc tồn tại, vướng mắc ảnh hưởng đến chủ trương đầu tư các Dự án khác do Công ty làm Chủ đầu tư:

*1.1. Công tác khắc phục các tồn tại của Hệ thống PCCC chung cư 46/230 Lạc Trung:*

- Ban điều hành sẽ thành lập tổ công tác chuyên trách, trong đó phân công trách nhiệm cụ thể đối với từng cá nhân, bộ phận để giải quyết tồn tại của Hệ thống PCCC chung cư 46/230 Lạc Trung.

- Hancic tiếp tục có Văn bản và kiến nghị tổ chức họp và làm việc với UBND quận Hai Bà Trưng, UBND phường Thanh Lương, Cơ quan CS PCCC để làm rõ trách nhiệm của các cơ quan và kiến nghị phương án giải quyết và Báo cáo UBND thành phố những nội dung vượt thẩm quyền để sớm có phương án tổ chức thi công theo phương án thẩm duyệt hoặc có chỉ đạo khác từ UBND thành phố hoặc cơ quan CS về PCCC (trong đó sẽ nghiên cứu thêm Phương án để hỗ trợ về thông khí, thoát mùi trong Tòa nhà nhằm tăng tính khả thi trong quá trình làm việc với Hộ dân

- Hancic tiếp tục làm việc với các Ban quản trị Tòa nhà, hộ dân nhằm tuyên truyền vận động, thuyết phục người dân phối hợp thực hiện theo Phương án thẩm duyệt của cơ quan PCCC.

**1.2. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Kết luận thanh tra số 1203/KL-TTTP ngày 16/5/2017 của Thanh tra Chính phủ:**

- Ban điều hành sẽ thành lập tổ công tác chuyên trách, trong đó phân công trách nhiệm cụ thể đối với từng cá nhân, bộ phận để giải quyết tồn tại Kết luận thanh tra số 1203/KL-TTTP ngày 16/5/2017 của Thanh tra Chính phủ.

- Tiếp tục theo bám và làm việc với Sở Tài chính cùng các Sở/ngành liên quan xem xét đề sớm có báo cáo UBND thành phố trong thời gian chờ Kết luận điều chỉnh của Thanh tra Chính phủ, cho phép Chủ đầu tư triển khai điều chỉnh Chủ trương đầu tư các Dự án có tính chất công ích, đầu tư hạ tầng, ... và các bước thủ tục công việc trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư của Dự án đã giao cho Công ty làm Chủ đầu tư.

**2. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở để bán cho giáo viên trường Cao đẳng du lịch Hà Nội và các đối tượng có nhu cầu khác.**

- Báo cáo UBND thành phố các Sở/ngành để được điều chỉnh Chủ trương đầu tư Dự án và hoàn thiện các thủ tục về đất của Dự án (phù hợp với điều 23 Luật nhà ở); trong đó tập trung hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSD đất ở đối 23,1m<sup>2</sup> của Hộ gia đình Bà Nguyễn Thị Quý.

- Hoàn thiện các thủ tục về Giải phóng mặt bằng (thủ tục nhận chuyển nhượng với đất NN64 và thu hồi đối với đất do UBND phường quản lý).

- Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng khu đất Dự án.

**3. Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng:**

- Mục tiêu đầu tư Dự án: Báo cáo UBND thành phố và liên Sở/ngành xem xét và thống nhất về mục tiêu “nhà ở xã hội” của Dự án.

- Chấp thuận chủ trương thực hiện Dự án: thực hiện theo hướng dẫn tại Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 16/9/2022 của UBND thành phố.

**4. Dự án tại số 76 An Dương:**

- Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua chủ trương đầu tư Dự án.

- Sở Kế hoạch & Đầu tư ra Thông báo hướng dẫn Nhà đầu tư (yêu cầu bổ sung thủ tục còn thiếu) đối với Dự án.

- Chấp thuận chủ trương đầu tư đối với Dự án.

**5. Công trình Cây xanh thể thao (CXTT) - KĐT mới Trung Văn.**

Báo cáo UBND thành phố, Sở/ngành cho phép được giải quyết các tồn tại (Kết luận 1203/KL-TTTP và PCCC tại số 46/230 Lạc Trung) song song với công tác hoàn thiện các thủ tục đầu tư thực hiện Dự án.

Trên cơ sở đó tập trung hoàn thiện các thủ tục:

- Điều chỉnh Chủ trương đầu tư thực hiện Dự án.

- Điều chỉnh Quy hoạch cục bộ tỉ lệ 1/500 của Dự án phù hợp với Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/04/2022 và chính sách ưu đãi hỗ trợ tại Nghị quyết số 07/2019/NQ-HĐND của HĐND thành phố ngày 10/7/2019.

## 6. Dự án Đầu tư xây dựng bãi đỗ xe (ĐX) thuộc KĐT Trung Văn.

Báo cáo UBND thành phố, Sở/ngành cho phép được giải quyết các tồn tại (Kết luận 1203/KL-TTCT và PCCC tại số 46/230 Lạc Trung) song song với công tác hoàn thiện các thủ tục đầu tư thực hiện Dự án.

Trên cơ sở đó tập trung hoàn thiện các thủ tục:

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Kế hoạch & Đầu tư rà soát Dự án theo chỉ đạo của UBND thành phố, đồng thời có Báo cáo giải trình cụ thể các nội dung cho các Sở/ngành liên quan xem xét.

- Hoàn thiện công tác điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với Dự án KĐT Trung Văn; phối hợp Sở/ngành, Chính quyền địa phương triển khai các thủ tục về giải phóng mặt bằng đối với Khu đất tại Dự án Bãi đỗ xe (ĐX).

- Hoàn chỉnh Hồ sơ xin điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 gửi Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định bổ sung và Báo cáo UBND thành phố chấp thuận.

## 7. Dự án Khu đô thị mới Trung Văn:

Báo cáo UBND thành phố, Sở/ngành cho phép được giải quyết các tồn tại (Kết luận 1203/KL-TTCT và PCCC tại số 46/230 Lạc Trung) song song với công tác hoàn thiện các thủ tục đầu tư thực hiện Dự án.

Trên cơ sở đó tập trung hoàn thiện các thủ tục:

- Chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư thực hiện Dự án.

- Phối hợp với UBND quận Nam Từ Liêm, UBND phường Trung Văn kiện toàn HDBT HTr & TĐC và Tổ công tác để hoàn thiện công tác GPMB của Dự án.

- Thi công đấu nối tuyến đường D1 với đường Lê Văn Lương và các Dự án, công trình Hạ tầng kỹ thuật tại Khu đất Dự án.

- Đôn đốc các khách hàng NV28, NV37, BT2.10 hoàn thiện phần xây dựng thanh lý hợp đồng.

## 8. Dự án ĐTXD nhà ở cho CBCS Công an quận Ba Đình:

- Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội sẽ tiếp tục làm việc với Cục QLXD và Doanh Trại - Bộ Công an, Đoàn kiểm tra liên ngành của UBND thành phố về bổ sung, giải trình Hồ sơ để sớm có hướng khắc phục những vướng mắc tồn tại làm cơ sở tiếp tục triển khai Dự án.

9. Dự án Xây dựng HTKT ngoài hàng rào 02 dự án XD nhà ở thí điểm cho công nhân thuê tại xã Kim Chung, huyện Đông Anh:

- Công tác GPMB: phối hợp và hỗ trợ Hội đồng BTHT&TĐC huyện Đông Anh xem xét giải quyết dứt điểm với 04 hộ gia đình Văn Minh Thiều, hộ bà Vũ Thị Bích Châm, hộ bà Nguyễn Thị Hoa, hộ ông Nguyễn Anh Dũng.- Hoàn thành công tác GPMB dự án, quyết toán chi phí GPMB.

- Công tác Quyết toán dự án : thực hiện xong quyết toán chi phí GPMB được UBND huyện Đông Anh phê duyệt. Lập quyết toán dự án trình HĐQT phê duyệt trước khi trình Sở TC phê duyệt.

## II. KHÓI XÂY LẬP:

### **1. Công trình đường vào KCN Hapro:**

- Hoàn thành Hồ sơ quyết toán (giá trị trong thầu và giá trị phát sinh ngoài hồ sơ thầu) nộp cho Ban quản lý các công trình giao thông TP Hà Nội.

- Làm việc các Sở/ngành để phê duyệt quyết toán, thanh toán giá trị còn lại.

### **2. Nhóm các công việc khác:**

- Tiếp tục làm việc với các Chủ đầu tư về quyết toán công trình, thu hồi công nợ, chú trọng các công trình có nguồn vốn Ngân sách cấp.

- Rà soát các ô đất chưa xây dựng (BT,LK) thuộc Khu đô thị mới Trung Văn đồng thời yêu cầu Chủ sở hữu khẩn trương thi công hoàn thiện theo quy hoạch.

## III. KHÓI QUẢN LÝ VẬN HÀNH SAU ĐẦU TƯ:

### **1. Quản lý khai thác cho thuê :**

Tiếp tục quản lý cho thuê mặt bằng các khu CC, Nhà nổi số 2 Tòa chung cư CT3, Tầng 1 Tòa chung cư CT4, Tầng 1 khu chung cư 130 Đốc Ngũ, Tầng 1 chung cư 46 B Lạc Trung .

Theo các văn bản đốc đốc của Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở - Sở Xây dựng Công ty sẽ phải chấm dứt các hợp đồng đang cho thuê tại các khu Tầng 1 khu chung cư 130 Đốc Ngũ, Tầng 1 chung cư 46 B Lạc Trung để bàn giao cho Thành phố theo Quyết định giao đất.

### **2. Kinh doanh khai thác dịch vụ đô thị :**

Tiếp tục thực hiện các hợp đồng dịch vụ với các Ban quản trị tòa nhà . Tiếp tục tìm kiếm và đấu thầu dịch vụ các tòa nhà khác để nâng cao chất lượng quản lý dịch vụ, cạnh tranh được với các đơn vị khác, đồng thời mang lại hiệu quả kinh tế cho doanh nghiệp.

Tiếp tục dần hoàn thiện đưa công nghệ số vào quản lý, tập trung tuyển dụng và đào tạo nhân sự có chuyên môn, đẩy mạnh công tác làm thị trường và mở rộng tham gia đầu thầu một số lĩnh vực mới như: Văn phòng, Trường học, Khách sạn,....

## IV. CÔNG TÁC KHÁC:

- Tổ chức đại hội tổng kết năm 2022, tổ chức đại hội cổ đông năm 2023.

- Tuyển nhân viên bổ sung cho Ban quản lý dự án.

### Nơi nhận:

- Ban tổ chức ĐH;
- Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký
- Lưu hồ sơ Đại hội



Trần Trọng Bình

TCT ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 76 An Dương, P. Yên Phụ, Q. Tây Hồ, TP Hà Nội

Mẫu số : B01-DN

( Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-  
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Năm 2022

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	100		78.564.624.969	86.582.402.104
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110		11.597.568.151	13.012.249.455
1. Tiền	111		4.075.146.233	3.412.249.455
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.522.421.918	9.600.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		19.000.000.000	13.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		19.000.000.000	13.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		38.302.306.493	50.071.428.900
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		12.833.699.106	24.824.116.436
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.597.186.911	2.597.186.911
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		6.711.278.841	6.711.278.841
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		2.075.435.740	1.854.140.817
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		0	0
8. TS thiếu chờ xử lý	139		14.084.705.895	14.084.705.895
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140		8.779.529.512	8.737.900.921
1. Hàng tồn kho	141		8.779.529.512	8.737.900.921
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		885.220.813	1.760.822.828
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		288.633.432	288.633.432
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		549.074.941	1.163.722.765
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		47.512.440	308.466.631
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260)	200		97.344.421.218	91.985.963.957
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		0	0
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216		0	0
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		1.094.926.786	1.258.757.482
1. TSCĐ hữu hình	221		1.055.058.767	1.198.726.967
- Nguyên giá	222		10.577.464.045	10.577.464.045
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-9.522.405.278	-9.378.737.078
2. TSCĐ thuê tài chính	224		0	0
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
3. TSCĐ vô hình	227		39.868.019	60.030.515

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Nguyên giá	228		430.812.867	430.812.867
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-390.944.848	-370.782.352
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>16.009.575.144</b>	<b>16.635.503.940</b>
- Nguyên giá	231		18.393.271.774	18.393.271.774
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-2.383.696.630	-1.757.767.834
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>58.868.879.742</b>	<b>58.782.935.986</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		58.839.489.742	58.753.545.986
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		29.390.000	29.390.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>12.924.873.540</b>	<b>6.926.218.805</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		8.785.000.000	8.785.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		0	0
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		0	0
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-1.860.126.460	-1.858.781.195
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		6.000.000.000	0
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.446.166.006</b>	<b>8.382.547.744</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.446.166.006	8.382.547.744
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		0	0
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>175.909.046.187</b>	<b>178.568.366.061</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>97.210.776.756</b>	<b>97.291.073.463</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>95.405.999.484</b>	<b>95.147.004.069</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		5.036.077.633	5.057.829.506
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		201.492.981	200.775.807
4. Phải trả người lao động	314		451.408.728	460.299.094
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		40.183.730.885	40.183.730.885
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		13.837.165.585	13.837.165.585
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		35.347.805.077	34.705.358.897
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		0	0
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		0	0
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		348.318.595	701.844.295
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		0	0
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.804.777.272</b>	<b>2.144.069.394</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. Phải trả dài hạn nội bộ	335		0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.043.015.272	876.027.394
7. Phải trả dài hạn khác	337		761.762.000	1.268.042.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		0	0
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		0	0

05045  
 CÔNG TY  
 PHẦN  
 XÂY DỰ  
 NỘI  
 TP. H

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		78.698.269.431	81.277.292.598
I. Vốn chủ sở hữu	410		80.013.756.722	82.583.309.889
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		52.320.000.000	52.320.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		52.320.000.000	52.320.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		0	0
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.592.131.103	26.231.871.946
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.101.625.619	4.031.437.943
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		4.031.437.943	7.205.183.135
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		-2.929.812.324	-3.173.745.192
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		0	0
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-1.315.487.291	-1.306.017.291
1. Nguồn kinh phí	431		-1.315.487.291	-1.306.017.291
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tscđ	432		0	0
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		175.909.046.187	178.568.366.061



TCT ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

Mẫu số B02-DN  
( Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-  
BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

Địa chỉ: 76 An Dương, P. Yên Phụ, Q. Tây Hồ, TP Hà Nội, VN



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD**

Năm 2022

TT	Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tính	Kỳ này nay	Kỳ năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		6.979.546.252	7.541.093.813
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		6.979.546.252	7.541.093.813
4	Giá vốn hàng bán	11		1.273.183.654	2.113.948.494
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)	20		5.706.362.598	5.427.145.319
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.605.771.041	950.401.846
7	Chi phí tài chính	22		1.345.265	2.274.822
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	0
8	Chi phí bán hàng	25		0	0
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		8.748.274.258	8.703.741.322
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		-1.437.485.884	-2.328.468.979
11	Thu nhập khác	31		3.681.818	11.917.092
12	Chi phí khác	32		0	0
13	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		3.681.818	11.917.092
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		-1.433.804.066	-2.316.551.887
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		0	0
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0	0
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		-1.433.804.066	-2.316.551.887
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		0	0
19	Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		0	0



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>98.507.056.245</b>	<b>106.194.475.279</b>
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>		<i>14.657.147.472</i>	<i>15.576.603.830</i>
1. Tiền	111		7.134.725.554	5.976.603.830
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.522.421.918	9.600.000.000
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>		<i>20.600.000.000</i>	<i>14.600.000.000</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	0
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		0	0
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.600.000.000	14.600.000.000
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	<i>130</i>		<i>44.956.750.428</i>	<i>56.860.912.964</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		14.174.424.581	26.201.275.037
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.151.234.631	3.270.653.237
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		6.711.278.841	6.711.278.841
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		0	0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		0	0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		6.835.106.480	6.592.999.954
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		0	0
8. TS thiếu chờ xử lý	139		14.084.705.895	14.084.705.895
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>17.244.221.993</i>	<i>17.202.593.402</i>
1. Hàng tồn kho	141		17.244.221.993	17.202.593.402
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		0	0
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>1.048.936.352</i>	<i>1.954.365.083</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		304.353.432	334.180.148
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		697.070.480	1.311.718.304
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		47.512.440	308.466.631
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		0	0
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		0	0
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>94.120.022.325</b>	<b>88.798.175.420</b>
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>12.500.000</i>	<i>12.500.000</i>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		0	0
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		0	0
3. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		0	0
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		0	0
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		0	0
6. Phải thu dài hạn khác	216		12.500.000	12.500.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		0	0
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>4.649.591.664</i>	<i>4.850.545.356</i>
1. TSCĐ hữu hình	221		4.457.098.645	4.790.514.841
- Nguyên giá	222		15.906.205.545	15.906.205.545
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-11.449.106.900	-11.115.690.704
2. TSCĐ thuê tài chính	224		0	0

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Nguyên giá	225		0	0
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		0	0
<b>3. TSCĐ vô hình</b>	<b>227</b>		<b>192.493.019</b>	<b>60.030.515</b>
- Nguyên giá	228		595.812.867	430.812.867
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-403.319.848	-370.782.352
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>16.009.575.144</b>	<b>16.635.503.940</b>
- Nguyên giá	231		18.393.271.774	18.393.271.774
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-2.383.696.630	-1.757.767.834
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>58.868.879.742</b>	<b>58.782.935.986</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		58.839.489.742	58.753.545.986
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		29.390.000	29.390.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>0</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		0	0
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		0	0
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		6.000.000.000	0
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>8.579.475.775</b>	<b>8.516.690.138</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.548.593.608	8.484.182.594
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		30.882.167	32.507.544
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		0	0
4. Tài sản dài hạn khác	268		0	0
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>192.627.078.570</b>	<b>194.992.650.699</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>112.645.742.217</b>	<b>112.436.633.536</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>110.786.964.945</b>	<b>110.238.564.142</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		12.147.751.725	11.725.262.100
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		136.538.278	395.252.652
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		5.440.113.198	5.640.360.639
4. Phải trả người lao động	314		704.786.878	470.665.094
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		40.538.607.624	40.208.505.862
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		13.807.169.568	13.807.169.568
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		0	0
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		0	0
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		36.846.680.634	36.433.602.195
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		698.000.000	698.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		0	0
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		467.317.040	859.746.032
13. Quỹ bình ổn giá	323		0	0
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		0	0
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.858.777.272</b>	<b>2.198.069.394</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		0	0
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		0	0
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		0	0
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		0	0
5. Phải trả dài hạn nội bộ	335		0	0
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		1.043.015.272	876.027.394
7. Phải trả dài hạn khác	337		815.762.000	1.322.042.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		0	0

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		0	0
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		0	0
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		0	0
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		0	0
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		0	0
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)</b>	<b>400</b>		<b>79.981.336.353</b>	<b>82.556.017.163</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>81.296.823.644</b>	<b>83.862.034.454</b>
1. Vốn góp chủ sở hữu	411		52.320.000.000	52.320.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		52.320.000.000	52.320.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		0	0
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		0	0
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		0	0
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		0	0
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		0	0
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		0	0
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		0	0
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		27.383.474.387	27.022.816.876
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		0	0
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		0	0
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		660.732.601	3.585.398.279
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		3.585.398.279	6.756.671.449
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		-2.924.665.678	-3.171.273.170
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	422		932.616.656	933.819.299
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-1.315.487.291</b>	<b>-1.306.017.291</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-1.315.487.291	-1.306.017.291
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tscđ	432		0	0
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>192.627.078.570</b>	<b>194.992.660.699</b>



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2022

TT	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ năm nay	Kỳ năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		18.378.149.226	17.369.393.376
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		18.378.149.226	17.369.393.376
4.	Giá vốn hàng bán	11		10.153.446.430	9.581.701.418
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp (20=10-11)	20		8.224.702.796	7.787.691.958
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.685.197.851	1.004.720.352
7.	Chi phí tài chính	22			
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0	0
8.	Chi phí bán hàng	24		0	0
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11.338.630.318	11.131.110.440
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		-1.428.729.671	-2.338.698.130
11.	Thu nhập khác	31		3.681.818	25.367.092
12.	Chi phí khác	32		0	105.000
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		3.681.818	25.262.092
14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		-1.425.047.853	-2.313.436.038
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.991.771	1.050.900
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.625.377	1.625.377
17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		-1.428.665.001	-2.316.112.315
18.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ(*)	61		-1.427.462.358	-2.314.078.665
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-1.202.643	-2.033.650
20.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-490	-606

TCT ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2023

**BÁO CÁO THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**(Tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2023)**

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông**

**Các căn cứ:**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020;
- Chức năng nhiệm vụ của Hội đồng quản trị quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng Hà Nội (“Công ty”);

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) kết quả các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2022 như sau:

Tháng 4/2021 tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty đã bầu Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2021 – 2026, gồm:

- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| - Ông Trần Trọng Bình | - Chủ tịch HĐQT   |
| - Ông Vũ Mạnh Quyền   | - Thành viên HĐQT |
| - Ông Nguyễn Tử Quang | - Thành viên HĐQT |
| - Ông Lại Hợp Duân    | - Thành viên HĐQT |
| - Bà Nguyễn Thị Mai   | - Thành viên HĐQT |

Thực hiện quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị theo qui định của pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội (Hancic), Hội đồng quản trị Công ty trân trọng báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về kết quả hoạt động của các Thành viên Hội đồng quản trị năm 2022 như sau:

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY NĂM 2022:**

**1. Hoạt động quản trị Công ty:**

Trong năm 2022, doanh nghiệp bất động sản đối mặt với những khó khăn lớn về nguồn vốn, về lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ và thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án. Sự chông chéo giữa các luật trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đấu thầu trên toàn cầu do ảnh hưởng. Công ty cũng không tránh khỏi các khó khăn và bất lợi từ các cơ chế, chính sách của Chính phủ và Thành phố Hà Nội cả các yếu tố chủ quan và khách quan ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các Dự án như: Thành phố tạm dừng xem xét các dự án của các Chủ đầu tư chưa thực hiện kết luận số 1203/KL – TTrCP ngày 16/05/2017 của Thanh tra

Chính phủ hay Thông báo số 340/TB – VP ngày 11/6/2021 của UBND Thành phố đối với các Dự án đầu tư phát triển nhà ở thương mại... Điều này làm ảnh hưởng lớn đến nguồn vốn, thời cơ kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty.

- Công tác giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn về chính sách: Luật Đất đai, Luật Nhà ở trong việc điều chỉnh chủ trương đầu tư các dự án làm cơ sở hoàn thiện thủ tục pháp lý cho Dự án. Khó khăn trong việc thỏa thuận với các hộ dân, việc hoàn thiện hồ sơ điều tra kiểm đếm của Ban quản lý dự án quận chậm ảnh hưởng đến việc thỏa thuận với các hộ dân.

- Từ 1/4/2022 đến 31/03/2023, Hội đồng quản trị Công ty đã họp 10 phiên (bao gồm 03 phiên họp tập trung và 07 phiên lấy ý kiến bằng văn bản), các phiên họp có sự tham gia của Ban Kiểm soát, có phiên mở rộng tới Ban Điều hành và Trưởng các phòng ban Công ty liên quan. HĐQT Công ty đã thống nhất ban hành các Nghị quyết chỉ đạo mọi mặt hoạt động của Công ty và giao Tổng giám đốc tổ chức thực hiện.

- Trên cơ sở phương hướng nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 thông qua, HĐQT Công ty đã kiểm điểm, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch từng quý đồng thời thông qua kế hoạch SXKD quý tiếp theo; thường xuyên bám sát, kiểm tra và có những chỉ đạo chính xác, kịp thời.

- Thực hiện tốt công tác công bố thông tin theo đúng quy định. Các Báo cáo tình hình quản trị Công ty định kỳ và thường niên, bán niên được công bố đầy đủ, đúng thời hạn đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Thực hiện chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ.

## **2. Kết quả chỉ đạo thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022:**

- Để triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành các nghị quyết/quyết định chỉ đạo Ban điều hành triển khai thực hiện:

### **2.1: Các chỉ tiêu SXKD cụ thể:**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Kế hoạch năm 2022</b>	<b>Thực hiện năm 2022</b>	<b>Tỷ lệ</b>
1	Tổng giá trị SXKD	Tr. đồng	54.000	20.862	39%
2	Tổng doanh thu (có VAT)	Tr. đồng	25.000	18.885	76%
3	Nộp Ngân sách	Tr. đồng	850	1.674	197%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr. đồng	2.500	-1.428,665	

2.2: Thực hiện chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2022:

- Chủ tịch HĐQT: 2.500.000 đồng/tháng
- Thành viên HĐQT: 2.000.000 đồng/người/tháng

- Trưởng Ban KS: 2.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Ban KS: 1.000.000 đồng/người/tháng
- 2.3: Ký hợp đồng kiểm toán với Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam: để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2022.
- 2.4. Thay đổi thành viên trong liên danh hợp tác đầu tư kinh doanh Dự án khu đô thị Trung Văn mở rộng: nhận sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thực hiện:
  - Ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số 15/08/2022 ngày 15 tháng 08 năm 2022 về việc Thanh lý chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư số 69/2015/HĐHTĐT ngày 20 tháng 07 năm 2015.
  - Ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 06/2023/HĐHTĐT Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Sunrise.

### 3. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Tổng giám đốc:

Trong năm qua, HĐQT đã thực hiện công tác giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và các bộ phận quản lý khác của Công ty, đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh đều tuân thủ pháp luật, điều lệ, qui chế của Công ty; triển khai thực hiện các mục tiêu, yêu cầu của Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2022 và của HĐQT; triển khai thực hiện đồng thời việc chuẩn hóa các qui chế, qui trình, tạo thuận lợi cho công tác điều hành của Tổng giám đốc và các bộ phận quản lý trong quá trình điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

Qua các cuộc họp HĐQT, cuộc họp giao ban của Công ty (có Chủ tịch HĐQT tham dự), Tổng giám đốc báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT. Toàn bộ các báo cáo SXKD, báo cáo Tài chính, báo cáo giao ban đều được gửi cho các thành viên HĐQT bằng hình thức trực tiếp hoặc online.

Năm 2022, HĐQT Công ty đã thực hiện tốt vai trò quản lý và giám sát toàn diện các mặt hoạt động SXKD, đưa ra định hướng, các giải pháp phù hợp và kịp thời để Tổng giám đốc chỉ đạo thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và của HĐQT Công ty luôn đảm bảo hài hòa lợi ích của Công ty, của Nhà nước, của cổ đông và người lao động cũng như các đối tác của Công ty, đồng thời luôn đảm bảo tính công khai minh bạch, tạo điều kiện thuận lợi để cổ đông cũng như các cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện được tốt chức năng giám sát, kiểm soát, thanh kiểm tra đúng quy định của pháp luật.

### 4. Kết quả của từng thành viên Hội đồng quản trị:

Trong năm 2022, các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT và cho ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực lãnh đạo của các thành viên HĐQT, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty.

01050  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TỰ XÂY  
HÀ NỘI  
MÃ IV

7/12



Bên cạnh việc thực hiện và hoàn thành các trách nhiệm chung đối với hoạt động của HĐQT, các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao theo phân công nhiệm vụ của các thành viên HĐQT, cụ thể:

- Chủ tịch HĐQT – Ông Trần Trọng Bình: đã hoàn thành nhiệm vụ của Chủ tịch HĐQT theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty và các Quy chế, Quy định của Công ty trong việc lập và thực hiện chương trình công tác năm, phân công nhiệm vụ giữa các thành viên HĐQT, tổ chức họp, lấy ý kiến bằng văn bản, ban hành các Nghị quyết, quyết định, thông báo của HĐQT; chỉ đạo, quản lý và giám sát Ban điều hành thực hiện các nghị quyết của HĐQT; giao nhiệm vụ để các phòng/ban phát huy chức năng tham mưu, tư vấn cho HĐQT đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền. Việc công bố thông tin và Báo cáo tình hình quản trị của Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng Hà Nội định kỳ và thường niên được công bố đầy đủ, đúng thời hạn đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty – Ông Vũ Mạnh Quyền với vai trò là Tổng giám đốc Công ty đã chỉ đạo các phòng/ban chuyên môn và CBCNV Công ty thực hiện đúng, đầy đủ, kịp thời các văn bản, nghị quyết của HĐQT. Đã nỗ lực cùng với các thành viên HĐQT khai thác tìm kiếm nguồn việc, chủ trì công tác chuẩn bị đầu tư các dự án, cùng với các cán bộ chủ chốt trực tiếp làm việc tại các Sở, ban, ngành để tháo gỡ khó khăn về hồ sơ, thủ tục; chủ động lựa chọn đối tác để liên danh, liên kết; trực tiếp điều hành công tác SXKD của Công ty...

- Thành viên HĐQT – Ông Nguyễn Từ Quang đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy quan hệ hợp tác kinh doanh giữa Hancic và TCT Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội; công tác đăng ký, thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty với Tổng công ty; có những đóng góp tích cực trong quá trình thực hiện các quy chế, quy định của Công ty, cùng HĐQT quản lý và giám sát hoạt động điều hành kinh doanh của Công ty đúng quy định của Pháp luật.

- Thành viên HĐQT – Bà Nguyễn Thị Mai với vai trò là Thành viên HĐQT phụ trách công tác Tài chính, đã luôn có nhiều nỗ lực phấn đấu hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, đóng góp tích cực trong việc tính toán phương án kinh tế của các dự án, quản lý, việc thực hiện chế độ báo cáo theo quy định; góp phần bảo toàn vốn của các cổ đông.

- Thành viên HĐQT – Ông Lại Hợp Duân với vai trò là thành viên HĐQT phụ trách công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; công tác tổ chức quản lý hoạt động kinh doanh xây lắp; pháp chế, kiểm soát nội bộ, kiểm tra đảm bảo tính hợp pháp của các văn bản, quy định, hợp đồng, thỏa thuận...trước khi Hội đồng quản trị thông qua.

**II. CHẾ ĐỘ LƯƠNG, THÙ LAO THỰC HIỆN NĂM 2022 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:** Thực hiện đúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 và Quy chế Tiền lương của Công ty.

**III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023:**

Tổng hợp phân tích, đánh giá những kết quả đạt được, chưa đạt được của Công ty trong năm qua về mặt khách quan, chủ quan để đưa ra định hướng chiến lược và các giải pháp phù hợp.

- Hội đồng quản trị cùng Ban lãnh đạo và người lao động Công ty quyết tâm thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2023 được Đại hội đồng cổ đông thông qua để thực hiện hoàn thành kế hoạch chiến lược của nhiệm kỳ 2021 – 2026.

- Hoàn thiện cơ chế kiểm tra, giám sát việc điều hành của Tổng giám đốc và các bộ phận quản lý trong hoạt động sản xuất kinh doanh, tuân thủ các chế độ chính sách của Nhà nước, Điều lệ của Công ty cũng như các Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và của HĐQT.

- Thực hiện tốt công tác quản trị các mặt hoạt động của Công ty sát với tình hình thực tế để đạt hiệu quả cao nhất.

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định đã ban hành, chỉ đạo soạn thảo ban hành các quy chế quản lý cần thiết cho công tác quản trị Công ty.

- Chủ động tìm hiểu, tiếp cận các hỗ trợ của chương trình phục hồi và phát triển kinh tế của Chính phủ; cơ cấu, kiểm soát lại rủi ro dòng tiền, lãi suất, tỷ giá.

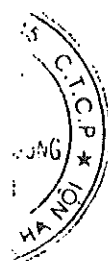
- Tăng cường công tác quản lý tài chính, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đi đôi với việc triệt để thực hành tiết kiệm, chống thất thoát, lãng phí.

- Đầu tư nâng cao năng lực phương tiện, thiết bị phục vụ thi công đảm bảo hiệu quả đầu tư. Thu hồi công nợ của các hợp đồng xây lắp cũ, thu xếp vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Xây dựng và hoàn thiện mới các quy chế quản lý Công ty phù hợp với quy định của pháp luật và xu hướng hội nhập.

Thực hiện tốt định hướng, kế hoạch sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của Đại hội thường niên, tìm kiếm, tập trung triển khai thực hiện các dự án: Dự án Khu đô thị mới Trung Văn; Khu đô thị Trung Văn mở rộng; Dự án Đầu tư Xây dựng hạ tầng kỹ thuật xung quanh 02 dự án xây dựng Nhà ở cho công nhân thuê tại Kim Chung, Đông Anh; Dự án Trường Nghiệp vụ Du lịch... Duy trì, ổn định công tác cung cấp Dịch vụ đô thị tại khu nhà 130 Đốc Ngữ, CT4, CT1, 230 Lạc Trung, ĐN 1-3 nhà CT3. Tiếp tục tìm kiếm và đấu thầu cung cấp dịch vụ các tòa nhà khác; nâng cao chất lượng quản lý dịch vụ, tăng cường khả năng cạnh tranh

Thực hiện điều hành sản xuất kinh doanh đúng các quy định của pháp luật, kinh doanh lành mạnh, duy trì đảm bảo nguồn vốn của cổ đông, đảm bảo thu nhập, ổn định đời sống và môi trường làm việc cho người lao động.



Trên đây là tổng hợp báo cáo kết quả hoạt động công tác năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty. Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty tôi chân thành cảm ơn sự ủng hộ của Quý vị cổ đông trong năm qua và mong luôn nhận được sự quan tâm, tin tưởng của Quý vị để Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội luôn ổn định và phát triển.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Quý vị Cổ đông
- Lưu P6,V



Trần Trọng Bình



Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023



**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
**Tại Đại hội đồng cổ đông năm 2023**

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông**

**Các căn cứ:**

- Chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng Hà Nội (“Công ty”);
- Kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2022.

Ban Kiểm soát báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2022 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

1. Trong năm 2022, Ban Kiểm soát đã thực hiện công tác giám sát hoạt động của Công ty theo chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động.
2. Ban Kiểm soát tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị của Công ty (HĐQT).
3. Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc (BTGD) Công ty năm 2022, cụ thể:
  - Xem xét tính pháp lý, trình tự, thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, BTGD trong năm 2022 theo các quy định của pháp luật và của Công ty.
  - Tham gia ý kiến, đưa ra các kiến nghị với HĐQT, BTGD Công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trong năm.
  - Kiểm tra, giám sát việc triển khai và kết quả thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2022 đối với HĐQT và BTGD.
  - Thẩm tra các Báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
  - Kiểm soát việc tuân thủ các quy định và công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
  - Ban Kiểm soát thực hiện các công tác khác theo chức năng nhiệm vụ.

*Ban Kiểm soát không nhận được một khiếu nại nào của cổ đông về hoạt động của Công ty, về điều hành của HĐQT và BGD.*

## **II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

1. Từ 1/4/2022 đến 31/03/2023, HĐQT Công ty đã tổ chức 10 cuộc họp phù hợp với quy định của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. HĐQT đã ban hành 10 Nghị quyết. Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm phù hợp với quy định pháp luật (và công ty), đáp ứng yêu cầu công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm.

2. HĐQT đã ban hành các Nghị quyết và Quyết định liên quan đến hoạt động của Công ty trong phạm vi trách nhiệm và thẩm quyền của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp với các quy định của pháp luật và Công ty. Trong năm 2022, HĐQT đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty như sau:

- Thông qua kết quả SXKD năm 2022; kế hoạch hoạt động SXKD năm 2023 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua.

## **III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

### ***1. Về vốn đầu tư; tình hình tài chính, kế toán:***

1.1 Tổng số vốn đầu tư của các cổ đông năm 2022 là: 52.320.000.000 đồng. Số vốn này vẫn được bảo toàn.

1.2 Cơ cấu sở hữu vốn điều lệ đến ngày 20/03/2023

- Tổng số cổ phần: 5.232.000 cổ phần.

- Tổng số cổ đông: 105 cổ đông.

### ***2. Tình hình tài chính, kế toán Công ty:***

- HĐQT lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam làm dịch vụ kiểm toán. Công ty đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu về chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc tổ chức công tác tài chính kế toán, thực hiện hạch toán, kế toán và lập các báo cáo tài chính đầy đủ, đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp pháp.

- Báo cáo tài chính 2022 được lập theo chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2022. Báo cáo tài chính được lập đầy đủ, kịp thời các thông tin về tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng đáp ứng được yêu cầu của các cơ quan hữu quan và cổ đông.

- Công ty đã thực hiện tốt công tác quản lý tài chính, điều tiết vốn kịp thời theo yêu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh.

### 3. Về thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh:

#### 3.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022:

DVT: Triệu đồng

TT	CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU	KẾ HOẠCH NĂM 2022	THỰC HIỆN NĂM 2022	TỈ LỆ % TH/KH	GHI CHÚ
1	Tổng giá trị SXKD	54.000	20.862	39	
2	Doanh thu (có VAT) và thu nhập khác	25.000	18.885	76	
3	Nộp ngân sách	850	1.674	197	
4	Lợi nhuận sau thuế	2.500	-1.428,665		

3.2 Trên cơ sở kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của HĐQT, BTGD và các Phòng, ban chức năng Công ty đã được kiểm toán, Ban Kiểm soát nhận thấy trong năm 2021 hầu hết các hoạt động kinh doanh của Công ty đều không đạt kế hoạch, các dự án chậm triển khai. Tuy nhiên cả các hoạt động của Công ty đều tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy định pháp luật.

3.3 Một số hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu trong năm 2022 như sau:

a) Lĩnh vực đầu tư dự án:

- Dự án Khu đô thị mới Trung Văn.
- Dự án Đầu tư xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật xung quanh 2 dự án nhà xây dựng nhà ở thí điểm cho công nhân thuê tại xã Kim Chung, huyện Đông Anh.
- Dự án tòa nhà MHD thuộc Khu đô thị mới Trung Văn.
- Dự án Xây dựng nhà ở để bán cho cán bộ giáo viên trường nghiệp vụ Du lịch và các đối tượng khai thác tại phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm.

- Dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng thuộc phường Trung Văn, Nam Từ Liêm:

+ Năm 2022 công ty thực hiện thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 69/2015/HĐHT ngày 20/7/2015 về Hợp tác kinh doanh dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội với Công ty Cổ phần Thương mại Hà Tây.

+ Năm 2022 công ty ký hợp đồng Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Sunrise về hợp tác kinh doanh dự án Khu đô thị Trung Văn mở rộng, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

- Dự án Bãi đỗ xe trên ô đất ĐX thuộc Khu đô thị mới Trung Văn.
- Dự án công trình trên khu đất cây xanh thể thao thuộc Khu đô thị mới Trung Văn

5045  
GTY  
PHÂN  
XÂY DỰ  
HÀ NỘI  
M. V

b) Lĩnh vực kinh doanh xây lắp: Tiếp tục công tác lập hồ sơ quyết toán, kiểm toán, thanh toán các công trình xây lắp với Chủ đầu tư

c) Lĩnh vực Kinh doanh khai thác dịch vụ đô thị: Duy trì ổn định dịch vụ đô thị các khu nhà 130 Đốc Ngữ, CT4, CT1, 230 Lạc Trung, ĐN 1-3 nhà CT3. Ký hợp đồng dịch vụ khu Nhà C18 – Xuân La, No7 – Dịch Vọng, N02&3 Khu Bắc Linh Đàm.

#### **4. Về các công tác khác:**

- Khắc phục các tồn tại của hệ thống PCCC chung cư 46/230 Lạc Trung
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo kết luận của thanh tra số 1203/KL – TTCP ngày 16/05/2017 của Thanh tra Chính phủ.

### **IV. THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 2022**

1. Công ty đã trích lập các quỹ theo phương án phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022

#### **2. Trích thù lao của HĐQT, BKS năm 2022**

Công ty đã thực hiện trích thù lao của HĐQT, BKS năm 2022 theo đúng mức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua.

- Thù lao cho Chủ tịch HĐQT: 2.500.000 đồng/tháng
- Thù lao cho Thành viên HĐQT: 2.000.000 đồng/người/tháng
- Thù lao cho TB Kiểm soát: 2.000.000 đồng/tháng
- Thù lao cho Thành viên BKS: 1.000.000 đồng/người/tháng

### **V. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ:**

#### **1. Kết luận:**

Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm qua tuân thủ đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định liên quan và chấp hành đúng nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của HĐQT. Ban Kiểm soát nhất trí với nội dung, số liệu báo cáo của HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 về kế hoạch hoạt động, kết quả SXKD năm 2022 và kế hoạch SXKD năm 2023.

#### **2. Kiến nghị:**

Để Công ty hoàn thành các chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua, nhằm hạn chế những sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Kiểm soát đưa ra một số kiến nghị, giải pháp như sau:

- Tập trung công tác quản trị và điều hành, đảm bảo tạo điều kiện tối đa và phát huy năng lực, kinh nghiệm của đội ngũ cán bộ hiện có. Phân cấp, giao quyền và trách nhiệm đến từng thành viên HĐQT, Ban TGD. Ban hành các quy chế liên quan đến lương, thưởng hiệu suất và kết quả công việc theo từng tháng/quý/năm.

- Sẵn sàng tinh giản cũng như tuyển dụng thường xuyên nhân sự đáp ứng được yêu cầu công việc kể cả nhân sự cấp cao.

- Tìm kiếm đối tác để triển khai các dự án thương mại hiện có; mở rộng, tham gia đấu thầu thực hiện quản lý vận hành dịch vụ đô thị.

Trên đây là toàn bộ báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2022 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 xem xét và thông qua.

Kính chúc Quý đại biểu cùng toàn thể cổ đông sức khỏe, hạnh phúc.

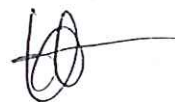
Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng cảm ơn.

**Nơi nhận:**

- Các Cổ đông Hancic;
- HĐQT, Ban TGD Hancic;
- Các thành viên BKS;
- Lưu BKS, V.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Bùi Như Thanh**





TCT ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI  
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG HÀ NỘI

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 93/2023/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2023

## TỜ TRÌNH

### THÔNG QUA CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN

Tổ hợp Trụ sở cơ quan, Văn phòng, Dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và nhà ở  
Địa điểm: số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà Nội.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư – Xây dựng Hà Nội.

- Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư năm 2020;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý Dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Quyết định 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng chính phủ về việc Phê duyệt quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.
- Căn cứ Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng tỷ lệ 1/5000 (đoạn cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở);
- Căn cứ Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND thành phố về việc Phê duyệt Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Căn cứ Quyết định số 4880/QĐ-UB ngày 18/8/2003 của UBND thành phố về việc cho Công ty thuê 9.895m<sup>2</sup> đất cùng công trình đã xây dựng tại số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Hà Nội để làm trụ sở công ty, kho, xưởng, bãi đỗ xe.
- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 391/HĐTĐ ngày 30/6/2014 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội và UBND thành phố Hà Nội; Ngày 13/11/2014 Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 762215, trong đó mục đích sử dụng đất là: diện tích 9.633m<sup>2</sup> để làm trụ sở Công ty, kho xưởng, bãi đỗ xe; diện tích 262m<sup>2</sup> để mở đường theo quy hoạch Thành phố.

#### Hiện trạng quản lý đất, các công trình:

Công ty hiện đang quản lý và sử dụng ô đất trụ sở tại 76 An Dương có diện tích 9.895m<sup>2</sup> (trong đó 9.633m<sup>2</sup> đất trong chỉ giới đường đỏ, 262m<sup>2</sup> đất ngoài chỉ giới đường đỏ) theo bản đồ trích lục tỷ lệ 1:1000 số 283/TĐ-14 do Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội cấp ngày 20/10/2014.

Trong tổng số diện tích 9.895m<sup>2</sup> đất do Công ty quản lý, gồm (Có bản vẽ hiện trạng kèm theo):

- Diện tích 5.288,95m<sup>2</sup> đất Công ty đang đề khai thác sử dụng làm khu thể thao, trong đó:

+ 4.365m<sup>2</sup> (gồm diện tích 06 sân tennis là 3.560m<sup>2</sup> và Khu nhà dịch vụ phục vụ sân tennis là 805m<sup>2</sup>);

+ 923,59m<sup>2</sup> (gồm dãy kiốt mặt phố An Dương; nhà cấp 4 mặt ngõ 76 An Dương; Khu thể thao);

- Diện tích 4.606,41m<sup>2</sup> đất làm trụ sở Công ty.

Đối với diện tích trụ sở Công ty (4.606,41m<sup>2</sup> đất) chia thành các khu chức năng công trình với diện tích đất và diện tích xây dựng, số liệu cụ thể như sau:

TT	Chức năng công trình/Ký hiệu		DT đất phân bổ (m <sup>2</sup> )	DT xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tầng cao	Tổng DT sàn xây dựng (m <sup>2</sup> )	DT sàn sử dụng
	Chức năng công trình	Ký hiệu					
1	Khu công trình trụ sở Công ty	B1	1.764,78	441	3	1.323	992
2	Khu công trình nhà 3 tầng	B3	402	187,23	3	561,7	421
3	Khu công trình nhà 5 tầng	B4	1.255	372	5	1.860	1.395
4	Khu công trình nhà cấp 4	Dãy 11 gian	1.185	495	1	495	446
	<b>Tổng cộng</b>		<b>4.606,41</b>			<b>4.240</b>	

Trụ sở làm việc Công ty (4.606,41m<sup>2</sup> đất) được xây dựng, đưa vào sử dụng từ những năm 1997 (tính đến nay đã hơn 20 năm) đã gần như hết khấu hao. Mặt khác các Quy hoạch chuyên ngành đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhu cầu thị trường về nhà ở, dịch vụ thương mại, Bãi đỗ xe tại khu vực Dự án đang phát triển và có chiều hướng gia tăng.

Vì vậy Ban điều hành Công ty xây dựng phương án sơ bộ về đầu tư dự án tại số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội với các nội dung cơ bản sau:

1. **Tên dự án:** Tổ hợp Trụ sở cơ quan, Văn phòng, Dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và nhà ở.

2. **Chủ đầu tư:** Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội.

3. **Mục tiêu đầu tư xây dựng:**

**Cơ sở đề xuất:**

Theo Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng tỷ lệ 1/5000 (đoạn cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở) đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/3/2022, khu đất 76 An Dương nằm trong khu vực sẽ báo cáo Thủ tướng Chính phủ để được phép tồn tại với định hướng, cụ thể như sau:

- Một phần diện tích đất phía Tây Nam nằm trong phạm vi mở tuyến đường quy hoạch cấp khu vực rộng B=17-17,5m.

- Đối với phần diện tích đất còn lại: một phần diện tích phía Tây Bắc là đất công cộng đơn vị ở (bao gồm các chức năng chính: Trụ sở hành chính, văn hóa, y tế, thương mại, dịch vụ...) và có xác định bãi đỗ xe tập trung; Một phần diện tích phía Đông Nam là đất ở hiện có.

- Theo Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 xác định bãi đỗ xe tập trung (công suất đỗ khoảng 200 xe ô tô).

#### Mục tiêu đầu tư:

- Xây dựng mới hoàn chỉnh và đồng bộ dự án bao gồm các hạng mục công trình: Hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông nội bộ, sân vườn cảnh quan chung, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, thông tin, PCCC, đấu nối với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực và các công trình kiến trúc nhà ở, trụ sở cơ quan, trung tâm thương mại và bãi đỗ xe cao tầng tại khu đất Dự án.

- Mục tiêu đầu tư xây dựng định hướng phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng tỷ lệ 1/5000 (đoạn cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở) đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1045/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 và Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022.

- Quy mô Dự án đề xuất triển khai phải đạt hiệu quả kinh tế cao đem lại lợi nhuận cho Công ty đồng thời góp phần tăng thu nộp Ngân sách cho nhà nước, khai thác hiệu quả giá trị sử dụng đất.

#### 6. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng (tạm tính):

TT	Nội dung	Ký hiệu	Diện tích đất	Tỷ lệ	MĐXD (Tối đa)	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Dân số
			(m <sup>2</sup> )		(%)	Tầng	m <sup>2</sup>	lần	người
1	Đất thuộc lộ giới mở đường		240	2,4%					
2	Đất trụ sở Công ty, dịch vụ thương mại	HH	2.850	28,8%	40%	5	1.140	5.700	
3	Đất ở (nhà liền kề xây thô 23 lô, dt 90-110m <sup>2</sup> )	ODT	2.273	23,0%	90%	5	2.045,7	10.229	92
4	Đất bãi đỗ xe tập trung (5 tầng):204 điểm đỗ xe	P	919	9,3%	49%		450		
5	Đất cây xanh cảnh quan	CX	856	8,7%	5%	1			
6	Đất đường nội bộ	GT	2.612	26,4%					
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	145	1,5%	5%	1			
	<b>Tổng diện tích</b>		<b>9.895</b>	<b>100.0%</b>			<b>3.636</b>	<b>15.929</b>	

7. Địa điểm xây dựng: số 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

8. Phương án xây dựng: Xây dựng đồng bộ các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật khu đất.

9. Loại, cấp công trình:

- Loại công trình: Tổ hợp.

- Cấp công trình: Cấp I.

10. Công tác giải phóng mặt bằng:

Toàn bộ mặt bằng ô đất hiện nay do Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội quản lý, các tài sản đã đầu tư xây dựng cơ bản đã hết khấu hao sau quá trình khai thác sử dụng. Công tác GPMB sẽ bao gồm các chi phí phá dỡ, vận chuyển phế thải ra khỏi phạm vi thực hiện Dự án.

11. Khái toán tổng mức đầu tư và hiệu quả của Dự án:

11.1 Khái toán tổng mức đầu tư :

Đơn vị tính: đồng

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
I	<b><u>BÃI ĐỖ XE CÔNG NGHỆ</u></b>	33.340.989.969	3.334.098.997	36.675.088.965
1	Chi phí xây dựng :	530.400.000	53.040.000	583.440.000
2	Chi phí thiết bị	26.520.000.000	2.652.000.000	29.172.000.000
3	Chi phí bồi thường, GPMB, tái định cư			
4	Chi phí tiền đất			
5	Chi phí QLDA, tư vấn, khác	1.326.000.000	132.600.000	1.458.600.000
6	Lãi vay tạm tính 50% x mức chưa gồm LV và trượt giá * 11,5% * 1 năm	1.713.225.150	171.322.515	1.884.547.665
7	Chi phí dự phòng	3.251.364.819	325.136.482	3.576.501.300
	<i>Chi phí dự phòng khối lượng (5%)</i>	<i>1.418.820.000</i>	<i>141.882.000</i>	<i>1.560.702.000</i>
	<i>Chi phí dự phòng Trượt giá (phân bổ)</i>	<i>1.832.544.819</i>	<i>183.254.482</i>	<i>2.015.799.300</i>
II	<b><u>NHÀ VĂN PHÒNG 5 TẦNG</u></b>	32.604.084.976	3.260.408.498	35.864.493.474
1	Chi phí xây dựng:	21.686.675.572	2.168.667.557	23.855.343.129
2	Chi phí thiết bị:	3.596.958.437	359.695.844	3.956.654.281
3	Chi phí bồi thường, GPMB, tái định cư			
4	Chi phí tiền đất:			
5	Chi phí QLDA, tư vấn, khác	2.465.588.728	246.558.873	2.712.147.601
6	Lãi vay tạm tính 50% x mức chưa gồm LV và trượt giá * 11,5% * 1 năm	1.675.359.323	167.535.932	1.842.895.255

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
7	Chi phí dự phòng	3.179.502.916	317.950.292	3.497.453.208
	+ Chi phí dự phòng khối lượng (5%)	1.387.461.137	138.746.114	1.526.207.251
	+ Chi phí dự phòng Trượt giá	1.792.041.779	179.204.178	1.971.245.957
III	<b>KHU NHÀ Ở</b>	<b>205.234.017.040</b>	<b>5.748.901.704</b>	<b>210.982.918.744</b>
1	Chi phí xây dựng	38.652.649.181	3.865.264.918	42.517.914.099
2	Chi phí thiết bị	-	-	-
3	Chi phí bồi thường, GPMB, tái định cư			
4	Chi phí tiền sử dụng đất	147.745.000.000		147.745.000.000
5	Chi phí QLDA, tư vấn, khác	3.703.004.922	370.300.492	4.073.305.414
6	Lãi vay tạm tính 50% x mức chưa gồm LV và trượt giá * 11,5% * 1 năm	10.280.256.707	1.028.025.671	11.308.282.378
7	Chi phí dự phòng	4.853.106.230	485.310.623	5.338.416.853
	Chi phí dự phòng khối lượng (5%)	2.117.782.705	211.778.271	2.329.560.976
	Chi phí dự phòng Trượt giá	2.735.323.525	273.532.352	3.008.855.877
IV	<b>HA TẦNG KỸ THUẬT</b>	<b>8.367.818.442</b>	<b>836.781.844</b>	<b>9.204.600.286</b>
1	Chi phí đầu tư xây dựng (theo suất vốn đầu tư của Bộ Xây dựng):	5.831.553.103	583.155.310	6.414.708.413
2	Chi phí thiết bị	257.562.988	25.756.299	283.319.286
3	Chi phí QLDA, tư vấn, khác	1.032.704.931	103.270.493	1.135.975.424
4	Lãi vay tạm tính 50% x mức chưa gồm LV và trượt giá * 11,5% * 1 năm	429.979.944	42.997.994	472.977.939
5	Chi phí dự phòng	816.017.476	81.601.748	897.619.224
	Chi phí dự phòng khối lượng (5%)	356.091.051	35.609.105	391.700.156
	Chi phí dự phòng Trượt giá	459.926.425	45.992.643	505.919.068
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>279.546.910.427</b>	<b>13.180.191.043</b>	<b>292.727.101.470</b>

## 11.2 Khái toán hiệu quả dự án:

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung chi phí	Diện tích sàn XD	Giá trị trước thuế (đ)	Thuế VAT (đ)	Giá trị sau thuế (đ)
I	<b>Bãi đỗ xe</b>				
1	Chi phí đầu tư chưa bao gồm chi phí bán hàng	204 slot	33.340.989.969	3.334.098.997	36.675.088.965
2	Chi phí thuê đất năm điển hình				242.301.479
3	Chi phí bán hàng trên doanh thu				4%
4	Giá cho thuê theo tháng		1.454.545	145.455	1.600.000

TT	Nội dung chi phí	Diện tích sàn XD	Giá trị trước thuế (đ)	Thuế VAT (đ)	Giá trị sau thuế (đ)
5	Hệ số lấp đầy				90%
6	Khấu hao	20 năm với công trình xây dựng, 15 năm với thiết bị và chi khác			
7	Doanh thu 1 năm điển hình		3.204.654.545	320.465.455	3.525.120.000
II	Văn phòng ( kinh doanh 60%, công ty sử dụng 40% )				
1	Chi phí đầu tư toàn văn phòng chưa bao gồm chi phí bán hàng	5.700	32.604.084.976	3.260.408.498	35.864.493.474
2	Chi phí thuê đất năm điển hình (phần kinh doanh 60%)				1.189.483.963
3	Chi phí bán hàng 4% doanh thu				4%
4	Giá cho thuê theo tháng/m2 sử dụng (tính cho thuê 60% diện tích sử dụng)		136.364	13.636	150.000
5	Hệ số lấp đầy				90%
6	Khấu hao (60% chi phí kinh doanh và 30% chi phí trụ sở Công ty)	20 năm với công trình xây dựng, 15 năm với thiết bị và chi khác			
7	Doanh thu 1 năm điển hình		4.029.381.818	402.938.182	4.432.320.000
III	Khu nhà ở				
1	Chi phí đầu tư gồm tiền đất chưa bao gồm chi phí bán hàng	2.273,00	205.234.017.040	5.748.901.704	210.982.918.744
	Trong đó tiền đất là (65.000.000 đ/m2 nộp 1 lần)				147.745.000.000
2	Chi phí bán hàng % /doanh thu				0,5%
3	Giá đất/m2 đất xây dựng		90.909.091	9.090.909	100.000.000
4	Giá bán xây thô	bằng giá thành chi phí xây dựng +10%			
5	Tổng doanh thu		228.490.641.372	22.849.064.137	251.339.705.509
	<b>HIỆU QUẢ DỰ ÁN</b>				
	- Hệ số chiết khấu	11,5%			
	- Thời gian hoàn vốn	27,8 năm			
	- IRR	12,05%			

## 12. Nguồn vốn đầu tư:

*Dự kiến cơ cấu vốn tham gia thực hiện Dự án:*

- Vốn tự có của Công ty : 20%
- Vốn huy động của khách hàng : 35%
- Vốn vay Ngân hàng: :45%

- Dự án “Tổ hợp Trụ sở cơ quan, Văn phòng, Dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và nhà ở” không sử dụng nguồn vốn từ Ngân sách Nhà nước.

- Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nội có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% so với Tổng mức đầu tư thực hiện Dự án;

Dự kiến Tổng mức đầu tư của dự án là 292.727.101.470 VNĐ.

Dự kiến nguồn vốn Chủ sở hữu cần đáp ứng theo quy định:

$$= 292.727.101.470 \times 20\% = 58.545.420.293 \text{ VNĐ.}$$

**Tổng hợp số liệu Vốn chủ sở hữu đã tham gia thực hiện các Dự án:**

Hiện nay Công ty đang thực hiện các Dự án và giải trình năng lực tài chính về Vốn chủ sở hữu đã đề xuất tham gia thực hiện, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên Dự án	Tổng mức đầu tư (đồng)	Tỷ lệ vốn đầu tư	Vốn đầu tư để thực hiện dự án(đồng)	Ghi chú
1	Dự án xây dựng nhà ở để bán cho cán bộ, giáo viên Trường cao đẳng du lịch Hà Nội và các đối tượng có nhu cầu khác.	312.586.155.000	20%	62.517.000.000	Văn bản số 8511/UBND-XDGT ngày 03/11/2014 của UBND TP Hà Nội về Chấp thuận đầu tư dự án.
2	Dự án công trình Bãi đỗ xe (ĐX) - khu đô thị mới Trung Văn, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm	1.683.902.000	20%	336.780.000	Văn bản 3832/UBND-KH&ĐT ngày 29/8/2006 giao thực hiện dự án Bãi đỗ xe (ĐX)
3	Dự án Công trình Cây xanh thể dục thể thao (CXTT)	73.778.604.431	20%	14.755.721.000	Quyết định số 6639/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND thành phố Hà Nội
	<b>Tổng cộng</b>	<b>388.048.661.431</b>		<b>77.609.501.000</b>	

- Tổng vốn chủ sở hữu (đến 31/12/2022) là 80.013.756.722 đồng.

- Tổng vốn chủ sở hữu để thực hiện các dự án đang triển khai theo quy định là 77.609.501.000 đồng.

- Giá trị vốn chủ sở hữu còn lại sau khi đã sử dụng cho các dự án là:

$$80.013.756.722 - 77.609.501.000 = 2.404.255.722 \text{ đồng.}$$

- Số vốn chủ sở hữu còn thiếu để đầu tư dự án Tổ hợp Trụ sở cơ quan, Văn phòng, Dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và nhà ở tại Dự án 76 An Dương: 53.598.904.130 đồng

Như vậy, Vốn chủ sở hữu còn lại của Công ty là không đủ đảm bảo năng lực tài chính để tham gia thực hiện Dự án theo quy định.

**13. Hình thức QLDA:** Chủ đầu tư trực tiếp quản lý, tổ chức thực hiện Dự án.

14. Tiến độ thực hiện: Từ Quý II/2023 đến Quý I/2025

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án: Quý II/2023-Quý IV/2023;
- Giai đoạn thực hiện dự án: Từ quý I/2024 đến quý IV/2025;
- Giai đoạn kết thúc đầu tư: Quý I/2026.

15. Tổ chức thực hiện:

Ban điều hành kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty các nội dung như sau:

- Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua chủ trương đầu tư Dự án: Tổ hợp Trụ sở cơ quan, Văn phòng, Dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và nhà ở tại 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội như đã trình bày ở trên.

- Đại hội đồng cổ đông Công ty ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty:

+ *Phê duyệt Dự án đầu tư Tổ hợp Trụ sở cơ quan, Văn phòng, Dịch vụ thương mại, bãi đỗ xe và nhà ở tại 76 An Dương, phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội*

+ *Xây dựng phương án tăng vốn chủ sở hữu cho Doanh nghiệp hoặc tìm kiếm, quyết định lựa chọn đơn vị hợp tác đáp ứng yêu cầu về năng lực tài chính theo quy định.*

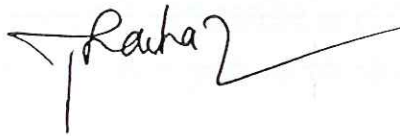
Ban Điều hành kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua để có cơ sở triển khai các thủ tục tiếp theo của Dự án.

PHÒNG KINH TẾ - KẾ HOẠCH



Hà Lệ Thủy

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thái Hà

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN



Vũ Ngọc Hạnh

TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Mạnh Quyền

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Trọng Bình