

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Digitally signed by  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU  
TƯ XÂY DỰNG DÂN  
DỤNG HÀ NỘI  
Date: 2022.03.12  
11:18:31 +07'00'



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

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

---

**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                      | <b>TRANG</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC             | 02 - 03      |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 04 - 05      |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 06 - 07      |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 08           |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 09           |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH    | 10 - 31      |





## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### **Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

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

#### **Ban Giám đốc**

|                     |                                           |
|---------------------|-------------------------------------------|
| Ông Phạm Tiến Điệp  | Giám đốc                                  |
| Ông Đinh Công Đức   | Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/02/2022) |
| Ông Trần Quang Khuê | Phó Giám đốc                              |

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI    BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

đính kèm Báo cáo tài chính

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

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



**Phạm Tiến Điệp**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022



Số: 87-22/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2022

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Phạm Hùng Sơn**  
Phó Tổng giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2018-034-1

**Nguyễn Thị Hồng Vân**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**





Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

| TÀI SẢN                                |                                           | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021               | Đơn vị tính: VND<br>01/01/2021 |
|----------------------------------------|-------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------------|
| <b>A</b>                               | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>666.092.494.106</b>   | <b>857.886.148.887</b>         |
| <b>I</b>                               | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1.</b> | <b>151.760.435.240</b>   | <b>88.882.153.254</b>          |
| 1                                      | Tiền                                      | 111        |             | 41.410.434.203           | 26.186.883.581                 |
| 2                                      | Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 110.350.001.037          | 62.695.269.673                 |
| <b>II</b>                              | <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>          | <b>120</b> | <b>V.2.</b> | <b>76.532.211.954</b>    | <b>51.000.000.000</b>          |
| 1                                      | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 76.532.211.954           | 51.000.000.000                 |
| <b>III</b>                             | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>189.700.691.225</b>   | <b>156.336.963.174</b>         |
| 1                                      | Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3.        | 130.807.807.697          | 117.632.732.153                |
| 2                                      | Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4.        | 27.054.430.670           | 18.492.067.769                 |
| 3                                      | Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.5.        | 31.838.452.858           | 20.212.163.252                 |
| 4                                      | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)    | 137        |             | -                        | -                              |
| <b>IV</b>                              | <b>Hàng tồn kho</b>                       | <b>140</b> |             | <b>248.099.155.687</b>   | <b>561.667.032.459</b>         |
| 1                                      | Hàng tồn kho                              | 141        | V.6.        | 248.099.155.687          | 561.667.032.459                |
| <b>V</b>                               | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                       |
| <b>B</b>                               | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>451.871.418.201</b>   | <b>416.030.953.779</b>         |
| <b>I</b>                               | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>41.829.500.000</b>    | <b>49.776.000.000</b>          |
| 1                                      | Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.5.        | 41.829.500.000           | 49.776.000.000                 |
| <b>II</b>                              | <b>Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>51.797.812.426</b>    | <b>55.949.434.213</b>          |
| 1                                      | Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.11.       | 51.797.812.426           | 55.949.434.213                 |
| -                                      | - Nguyên giá                              | 222        |             | 105.379.912.884          | 105.379.912.884                |
| -                                      | - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 223        |             | (53.582.100.458)         | (49.430.478.671)               |
| 2                                      | Tài sản cố định vô hình                   | 227        | V.8.        | -                        | -                              |
| -                                      | - Nguyên giá                              | 228        |             | 32.860.000               | 32.860.000                     |
| -                                      | - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 229        |             | (32.860.000)             | (32.860.000)                   |
| <b>III</b>                             | <b>Bất động sản đầu tư</b>                | <b>230</b> | <b>V.9.</b> | <b>282.816.226.496</b>   | <b>225.167.768.137</b>         |
| -                                      | - Nguyên giá                              | 231        |             | 330.211.646.453          | 260.351.998.654                |
| -                                      | - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 232        |             | (47.395.419.957)         | (35.184.230.517)               |
| <b>IV</b>                              | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>240</b> | <b>V.7.</b> | <b>25.371.813.799</b>    | <b>23.183.108.069</b>          |
| 1                                      | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |             | 25.371.813.799           | 23.183.108.069                 |
| <b>V</b>                               | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | <b>V.2.</b> | <b>42.442.954.750</b>    | <b>42.442.954.750</b>          |
| 1                                      | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |             | 42.442.954.750           | 42.442.954.750                 |
| <b>VI</b>                              | <b>Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |             | <b>7.613.110.730</b>     | <b>19.511.688.610</b>          |
| 1                                      | Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.10.       | 7.613.110.730            | 19.511.688.610                 |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b> |                                           | <b>270</b> |             | <b>1.117.963.912.307</b> | <b>1.273.917.102.666</b>       |

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)



Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

| NGUỒN VỐN                                                     | Mã số      | Thuyết minh  | Đơn vị tính: VND         |                          |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                               |            |              | 31/12/2021               | 01/01/2021               |
| <b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>                                          | <b>300</b> |              | <b>593.879.370.091</b>   | <b>817.684.473.047</b>   |
| <b>I Nợ ngắn hạn</b>                                          | <b>310</b> |              | <b>380.252.365.291</b>   | <b>484.512.222.162</b>   |
| 1 Phải trả người bán ngắn hạn                                 | 311        | V.12.        | 38.810.757.116           | 50.075.523.727           |
| 2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn                           | 312        | V.13.        | 43.413.224.773           | 68.277.855.950           |
| 3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                         | 313        | V.14.        | 28.818.564.999           | 45.334.948.614           |
| 4 Phải trả người lao động                                     | 314        |              | 7.814.327.048            | 8.655.454.968            |
| 5 Chi phí phải trả ngắn hạn                                   | 315        | V.15.        | -                        | 41.816.305.580           |
| 6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                           | 318        | V.18.        | 3.902.397.184            | 4.737.109.029            |
| 7 Phải trả ngắn hạn khác                                      | 319        | V.16.        | 223.841.140.049          | 239.852.632.370          |
| 8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                   | 322        |              | 33.651.954.122           | 25.762.391.924           |
| <b>II Nợ dài hạn</b>                                          | <b>330</b> |              | <b>213.627.004.800</b>   | <b>333.172.250.885</b>   |
| 1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                            | 336        | V.18.        | 185.882.287.160          | 287.107.600.413          |
| 2 Phải trả dài hạn khác                                       | 337        | V.16.        | 4.776.717.640            | 23.096.650.472           |
| 3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                            | 338        | V.17.        | 22.968.000.000           | 22.968.000.000           |
| <b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                       | <b>400</b> |              | <b>524.084.542.216</b>   | <b>456.232.629.619</b>   |
| <b>I Vốn chủ sở hữu</b>                                       | <b>410</b> | <b>V.19.</b> | <b>524.084.542.216</b>   | <b>456.232.629.619</b>   |
| 1 Vốn góp của chủ sở hữu                                      | 411        |              | 163.800.000.000          | 109.200.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 411a       |              | 163.800.000.000          | 109.200.000.000          |
| 2 Quỹ đầu tư phát triển                                       | 418        |              | 13.029.199.589           | 59.652.613.591           |
| 3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                               | 420        |              | 12.538.292.999           | 8.550.000.000            |
| 4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                           | 421        |              | 334.717.049.628          | 278.830.016.028          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |              | 247.768.551.033          | 199.064.156.046          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |              | 86.948.498.595           | 79.765.859.982           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>                      | <b>440</b> |              | <b>1.117.963.912.307</b> | <b>1.273.917.102.666</b> |

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Ngô Thị Thanh Thúy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)



Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

| Chỉ tiêu                                                              | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------------|------------------|-----------------|
|                                                                       |       |             | Năm 2021         | Năm 2020        |
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | VI.1.       | 529.248.184.452  | 828.345.794.766 |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02    |             | -                | -               |
| 3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ 10<br>(10=01-02)       |       |             | 529.248.184.452  | 828.345.794.766 |
| 4 Giá vốn hàng bán                                                    | 11    | VI.2.       | 342.162.507.820  | 583.921.882.311 |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ 20<br>(20=10-11)      |       |             | 187.085.676.632  | 244.423.912.455 |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    | VI.3.       | 5.299.868.807    | 8.961.715.337   |
| 7 Chi phí tài chính                                                   | 22    |             | -                | -               |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                             | 23    |             | -                | -               |
| 8 Chi phí bán hàng                                                    | 25    | VI.6.       | 15.282.190.466   | 11.866.694.260  |
| 9 Chi phí quản lý doanh nghiệp                                        | 26    | VI.6.       | 16.198.809.123   | 21.640.523.086  |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>{30=20+(21-22)-(24+25)} | 30    |             | 160.904.545.850  | 219.878.410.446 |
| 11 Thu nhập khác                                                      | 31    | VI.4.       | 6.794.922.469    | 10.432.224.704  |
| 12 Chi phí khác                                                       | 32    | VI.5.       | 7.229.220.497    | 14.017.131.649  |
| 13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)                                         | 40    |             | (434.298.028)    | (3.584.906.945) |
| 14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50=30+40)                    | 50    |             | 160.470.247.822  | 216.293.503.501 |
| 15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                       | 51    | VI.8.       | 32.526.532.153   | 43.986.569.373  |
| 16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                        | 52    |             | -                | -               |
| 17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60=50-51-52)          | 60    |             | 127.943.715.669  | 172.306.934.128 |
| 18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                           | 70    | VI.9.       | 7.490            | 3.893           |

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Ngô Thị Thanh Thúy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)



Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

| Chỉ tiêu                                                          | Mã số     | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND        |                          |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------------------|--------------------------|
|                                                                   |           |             | Năm 2021                | Năm 2020                 |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                 |           |             |                         |                          |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác       | 01        |             | 411.017.362.668         | 600.263.373.567          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ            | 02        |             | (81.779.878.016)        | (273.452.363.857)        |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                | 03        |             | (28.211.422.849)        | (49.517.812.516)         |
| 4. Tiền lãi vay đã trả                                            | 04        |             | -                       | -                        |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                              | 05        |             | (43.321.457.948)        | (8.246.256.813)          |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                          | 06        |             | 86.460.806.146          | 48.361.898.776           |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                         | 07        |             | (241.341.876.010)       | (392.865.600.568)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>              | <b>20</b> |             | <b>102.823.533.991</b>  | <b>(75.456.761.411)</b>  |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                    |           |             |                         |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21        |             | (278.053.780)           | -                        |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác           | 23        |             | (62.479.373.598)        | (142.544.144.767)        |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác   | 24        |             | 36.947.161.644          | 154.684.941.566          |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia            | 27        |             | 4.598.455.729           | 9.220.265.019            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                  | <b>30</b> |             | <b>(21.211.810.005)</b> | <b>21.361.061.818</b>    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                |           |             |                         |                          |
| 1. Tiền trả nợ gốc vay                                            | 34        |             | -                       | (110.000.000)            |
| 2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                        | 36        |             | (18.733.442.000)        | (49.139.573.000)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>               | <b>40</b> |             | <b>(18.733.442.000)</b> | <b>(49.249.573.000)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>             | <b>50</b> |             | <b>62.878.281.986</b>   | <b>(103.345.272.593)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                   | 60        |             | 88.882.153.254          | 192.227.425.847          |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ           | 61        |             | -                       | -                        |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>           | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>151.760.435.240</b>  | <b>88.882.153.254</b>    |

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

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

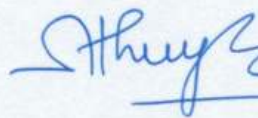
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Ngô Thị Thanh Thúy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 31 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội tên giao dịch là HANOI CIVIL CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018181 ngày 02/7/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 10 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 số 0100105380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15/10/2021 về việc thay đổi vốn điều lệ thì vốn Điều lệ của Công ty là **163.800.000.000 đồng** (Một trăm sáu mươi ba tỷ, tám trăm triệu đồng chẵn./.)

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

**1. Kỳ kế toán**

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

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được được ghi nhận theo mệnh giá.

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Tại ngày 31/12/2021, Công ty không có hàng tồn kho cần phải trích lập dự phòng giảm giá.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ****5.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là biểu tượng của Công ty.

Biểu tượng của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm. Biểu tượng của Công ty đã được trích hết khấu hao từ các kỳ kế toán trước.

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

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

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

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

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

***Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư***

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới Yên Hòa, được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí hạ tầng kỹ thuật, chi phí hoạt động của Ban quản lý dự án và các chi phí khác có liên quan được ghi nhận phù hợp với chế độ chính sách của Công ty.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu tiền và phí môi giới bán hàng.

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

Chi phí môi giới bán hàng là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí tiền sử dụng đất tại Dự án Yên Hòa theo Quyết định số 05/2006/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và Tờ trình số 2132/TTr-STC/TCĐNP1 ngày 18/5/2006 của Sở Tài chính Hà Nội.

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

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

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

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

***Doanh thu xây dựng***

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;



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

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

**Doanh thu tiền lãi**

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

**15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****15.1 Các nghĩa vụ về thuế****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 5% và 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**Thuế khác**

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

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

|                                                               | 31/12/2021<br>VND      | 01/01/2021<br>VND     |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Tiền</b>                                                   | <b>41.410.434.203</b>  | <b>26.186.883.581</b> |
| <b>Tiền mặt</b>                                               | <b>689.409.045</b>     | <b>175.426.388</b>    |
| <b>Tiền gửi ngân hàng</b>                                     | <b>40.721.025.158</b>  | <b>26.011.457.193</b> |
| Tiền gửi VND                                                  | 40.721.025.158         | 26.011.457.193        |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>                             | <b>110.350.001.037</b> | <b>62.695.269.673</b> |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội                                 | 17.770.000.000         | -                     |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                           | 16.477.796.382         | 15.909.370.797        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội      | 31.000.000.000         | 17.000.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3 | 35.102.204.655         | 24.785.898.876        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long  | 10.000.000.000         | 5.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>151.760.435.240</b> | <b>88.882.153.254</b> |



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

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

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                                                                 | 31/12/2021            |                       | 01/01/2021            |                       |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                 | VND                   |                       | VND                   |                       |
|                                                                 | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        | Giá gốc               | Giá trị ghi sổ        |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                 |                       |                       |                       |                       |
| <b>Tiền gửi có kỳ hạn</b>                                       |                       |                       |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội        | 7.000.000.000         | 7.000.000.000         | 7.000.000.000         | 7.000.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi | 54.000.000.000        | 54.000.000.000        | 35.000.000.000        | 35.000.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Trung Hòa                            | 15.532.211.954        | 15.532.211.954        | 9.000.000.000         | 9.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                                     | <b>76.532.211.954</b> | <b>76.532.211.954</b> | <b>51.000.000.000</b> | <b>51.000.000.000</b> |

#### b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|                                                               | 31/12/2021            |          | 01/01/2021            |          | Đơn vị tính: VND      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|-----------------------|
|                                                               | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |                       |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội                                 | 34.130.000            | -        | 34.130.000            | -        | 34.130.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành             | 55.000.000            | -        | 55.000.000            | -        | 55.000.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Vạn Xuân                    | 37.935.829.750        | -        | 37.935.829.750        | -        | 37.935.829.750        |
| Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động vay vốn để thực hiện dự án | 4.417.995.000         | -        | 4.417.995.000         | -        | 4.417.995.000         |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>42.442.954.750</b> | <b>-</b> | <b>42.442.954.750</b> | <b>-</b> | <b>42.442.954.750</b> |

(\*) Tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không được xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**3. Phải thu của khách hàng**

|                                                                                | 31/12/2021             |          | 01/01/2021             |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                                | VND                    |          | VND                    |          |
|                                                                                | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                             |                        |          |                        |          |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC                                  | 972.416.715            | -        | 629.171.715            | -        |
| Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội Thành phố Hà Nội | 8.093.517.528          | -        | 8.093.517.528          | -        |
| Trần Hồng Tâm                                                                  | 3.256.250.000          | -        | -                      | -        |
| Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú                                           | 1.067.063.000          | -        | 5.544.380.000          | -        |
| TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - CT TNHH MTV                        | 12.572.986.469         | -        | 15.439.245.863         | -        |
| Các đối tượng khác                                                             | 104.845.573.985        | -        | 87.926.417.047         | -        |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>130.807.807.697</b> | <b>-</b> | <b>117.632.732.153</b> | <b>-</b> |

**b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**4. Trả trước cho người bán**

|                                                         | 31/12/2021            | 01/01/2021            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                         | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                      |                       |                       |
| Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội          | 1.442.457.901         | 1.287.726.421         |
| Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh             | 3.809.278.012         | 3.809.278.012         |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân                      | 3.866.857.700         | 5.416.857.700         |
| TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - CT TNHH MTV | 1.123.764.000         | 1.123.764.000         |
| Các đối tượng khác                                      | 16.812.073.057        | 6.854.441.636         |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>27.054.430.670</b> | <b>18.492.067.769</b> |

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

|                             | 31/12/2021     |          | 01/01/2021     |          |
|-----------------------------|----------------|----------|----------------|----------|
|                             | VND            |          | VND            |          |
|                             | Giá trị        | Dự phòng | Giá trị        | Dự phòng |
| <b>a) Ngắn hạn</b>          |                |          |                |          |
| Tạm ứng                     | 31.838.452.858 | -        | 20.212.163.252 | -        |
| Phải thu khác               | 18.881.792.382 | -        | 7.692.608.813  | -        |
| Lãi dự thu                  | 12.956.660.476 | -        | 12.519.554.439 | -        |
| Tiền truy thu thuế GTGT (1) | 721.413.868    | -        | 419.984.818    | -        |
| Các đối tượng khác          | 11.032.885.048 | -        | 11.032.885.048 | -        |
|                             | 1.202.361.560  | -        | 1.066.684.573  | -        |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

|                                               |                       |          |                       |          |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| <b>b) Dài hạn</b>                             | <b>41.829.500.000</b> | <b>-</b> | <b>49.776.000.000</b> | <b>-</b> |
| Ký quỹ, ký cược                               | 41.829.500.000        | -        | 49.776.000.000        | -        |
| Sở Kế hoạch và Đầu tư<br>Thành phố Hà Nội (2) | 41.829.500.000        | -        | 49.776.000.000        | -        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>73.667.952.858</b> | <b>-</b> | <b>69.988.163.252</b> | <b>-</b> |

(1) Tiền truy thu thuế GTGT với giá trị lần lượt là 9.947.828.593 đồng và 1.085.056.455 đồng tương ứng với phần giá trị hạng mục hạ tầng kỹ thuật hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng năm 2015 và 2016 (Dự án khu đô thị mới Yên Hòa được Nhà nước giao đất và do Công ty là chủ đầu tư), cơ quan thuế đã thu vượt quá nghĩa vụ Công ty phải nộp. Hiện nay, Công ty đang tiến hành các thủ tục để Ngân sách Nhà nước hoàn trả lại số tiền thuế trên.

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

**6. Hàng tồn kho**

|                                            | 31/12/2021             |          | 01/01/2021             |          |
|--------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                            | VND                    |          | VND                    |          |
|                                            | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu                      | 1.897.280.000          | -        | 1.897.280.000          | -        |
| Hàng hóa                                   | 52.037.385.101         | -        | 375.713.814.722        | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh<br>dở dang (i) | 194.164.490.586        | -        | 184.055.937.737        | -        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>248.099.155.687</b> | <b>-</b> | <b>561.667.032.459</b> | <b>-</b> |

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án CT02B Nam Thăng Long, công trình Pháp Vân Tứ Hiệp, dự án Hoàng Liệt,... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

|                                        | 31/12/2021            | 01/01/2021            |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                        | VND                   | VND                   |
| <b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b> |                       |                       |
| Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa           | 25.371.813.799        | 23.183.108.069        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>25.371.813.799</b> | <b>23.183.108.069</b> |

**8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình**

|                        | Đơn vị tính: VND      |            |
|------------------------|-----------------------|------------|
| Khoản mục              | Biểu tượng<br>Công ty | Cộng       |
| Nguyên giá             |                       |            |
| Số dư ngày 01/01/2021  | 32.860.000            | 32.860.000 |
| Mua trong năm          | -                     | -          |
| Số dư ngày 31/12/2021  | 32.860.000            | 32.860.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                       |            |
| Số dư ngày 01/01/2021  | 32.860.000            | 32.860.000 |
| Khấu hao trong năm     | -                     | -          |
| Số dư ngày 31/12/2021  | 32.860.000            | 32.860.000 |
| Giá trị còn lại        |                       |            |
| Tại ngày 01/01/2021    | -                     | -          |
| Tại ngày 31/12/2021    | -                     | -          |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.860.000 VND



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục              | 01/01/2021      | Tăng trong năm | Giảm trong năm | 31/12/2021      |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Nguyên giá             | 260.351.998.654 | 69.859.647.799 | -              | 330.211.646.453 |
| Cơ sở hạ tầng          | 260.351.998.654 | 69.859.647.799 | -              | 330.211.646.453 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 35.184.230.517  | 12.211.189.440 | -              | 47.395.419.957  |
| Cơ sở hạ tầng          | 35.184.230.517  | 12.211.189.440 | -              | 47.395.419.957  |
| Giá trị còn lại        | 225.167.768.137 | 82.070.837.239 | -              | 282.816.226.496 |
| Cơ sở hạ tầng          | 225.167.768.137 | 82.070.837.239 | -              | 282.816.226.496 |

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**10. Chi phí trả trước**

|                                         | 31/12/2021<br>VND    | 01/01/2021<br>VND     |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Dài hạn</b>                          |                      |                       |
| Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền | 2.069.856.870        | 3.330.823.998         |
| Phí môi giới của Công trình E2 Yên Hòa  | 3.664.866.660        | 16.180.864.612        |
| Phí môi giới của Dự án Hoàng Liệt       | 1.878.387.200        | -                     |
| <b>Cộng</b>                             | <b>7.613.110.730</b> | <b>19.511.688.610</b> |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Chỉ tiêu                      | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                   |                     |                           |                      |                  |
| Số dư ngày 01/01/2021         | 62.011.118.879         | 20.576.318.779    | 3.654.951.753       | 507.036.846               | 18.630.486.627       | 105.379.912.884  |
| Mua trong năm                 | -                      | -                 | -                   | -                         | -                    | -                |
| Số dư ngày 31/12/2021         | 62.011.118.879         | 20.576.318.779    | 3.654.951.753       | 507.036.846               | 18.630.486.627       | 105.379.912.884  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                   |                     |                           |                      |                  |
| Số dư ngày 01/01/2021         | 12.251.838.161         | 19.099.979.780    | 3.654.951.753       | 432.245.852               | 13.991.463.125       | 49.430.478.671   |
| Khấu hao trong năm            | 2.338.665.648          | 428.630.004       | -                   | 26.706.699                | 1.357.619.436        | 4.151.621.787    |
| Số dư ngày 31/12/2021         | 14.590.503.809         | 19.528.609.784    | 3.654.951.753       | 458.952.551               | 15.349.082.561       | 53.582.100.458   |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                   |                     |                           |                      |                  |
| Tại ngày 01/01/2021           | 49.759.280.718         | 1.476.338.999     | -                   | 74.790.994                | 4.639.023.502        | 55.949.434.213   |
| Tại ngày 31/12/2021           | 47.420.615.070         | 1.047.708.995     | -                   | 48.084.295                | 3.281.404.066        | 51.797.812.426   |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 39.379.368.833 VND (31/12/2020 là 35.046.224.811 VND)



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**12. Phải trả người bán**

|                                                       | 31/12/2021            |                       | 01/01/2021            |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                       | VND                   |                       | VND                   |                       |
|                                                       | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Ngắn hạn</b>                                       |                       |                       |                       |                       |
| Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh              | 2.409.898.082         | 2.409.898.082         | 2.373.619.600         | 2.373.619.600         |
| Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Cao Quý           | 1.310.347.483         | 1.310.347.483         | 1.310.347.483         | 1.310.347.483         |
| Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thiên Hương       | 1.302.545.330         | 1.302.545.330         | 1.302.545.330         | 1.302.545.330         |
| Công ty CP Đầu tư và Nội thất BLG                     | -                     | -                     | 200.804.685           | 200.804.685           |
| Công ty TNHH Thương mại và Trang trí nội thất Trung Á | -                     | -                     | 3.442.645.305         | 3.442.645.305         |
| Công ty TNHH Thái Dương                               | 2.632.714.104         | 2.632.714.104         | 2.632.714.104         | 2.632.714.104         |
| Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Đạt           | 1.725.117.642         | 1.725.117.642         | 2.391.452.541         | 2.391.452.541         |
| Các đối tượng khác                                    | 29.430.134.475        | 29.430.134.475        | 36.421.394.679        | 36.421.394.679        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>38.810.757.116</b> | <b>38.810.757.116</b> | <b>50.075.523.727</b> | <b>50.075.523.727</b> |

**13. Người mua trả tiền trước**

|                                                   | 31/12/2021            | 01/01/2021            |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                   | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   |                       |                       |
| Ban quản lý Dự án Quận Tây Hồ                     | 24.456.691.000        | 52.234.677.000        |
| Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I                      | 12.816.842.773        | 12.816.842.773        |
| Công ty CP tư vấn và đầu tư xây dựng Bưu điện     | 3.000.000.000         | -                     |
| Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Chương Mỹ | 2.350.634.000         | -                     |
| Các đối tượng khác                                | 789.057.000           | 3.226.336.177         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>43.413.224.773</b> | <b>68.277.855.950</b> |

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

|                             | 01/01/2021            | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Đơn vị tính: VND<br>31/12/2021 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------------|
|                             |                       |                       |                          |                                |
| <b>Phải nộp</b>             |                       |                       |                          |                                |
| Thuế GTGT đầu ra            | 11.077.462.118        | 34.419.412.795        | 39.042.522.156           | 6.454.352.757                  |
| Thuế TNDN (i)               | 34.250.345.217        | 31.420.892.925        | 43.321.457.948           | 22.349.780.194                 |
| Thuế thu nhập cá nhân       | 7.141.279             | 549.376.321           | 542.085.552              | 14.432.048                     |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | -                     | 27.632.804.519        | 27.632.804.519           | -                              |
| Các loại thuế khác          | -                     | 11.000.000            | 11.000.000               | -                              |
| <b>Cộng</b>                 | <b>45.334.948.614</b> | <b>94.033.486.560</b> | <b>110.549.870.175</b>   | <b>28.818.564.999</b>          |

(i) Trong tổng số thuế TNDN phải nộp trong năm có 1.105.639.228 đồng là thuế TNDN tạm nộp 1% trên số tiền thu được tiền từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**15. Chi phí phải trả**

|                                                     | 31/12/2021 | 01/01/2021            |
|-----------------------------------------------------|------------|-----------------------|
|                                                     | VND        | VND                   |
| <i>Ngắn hạn</i>                                     |            |                       |
| Chi phí phải trả tiền sử dụng đất                   | -          | 40.000.000.000        |
| Trích trước chi phí xây lắp kho lương thực Phúc Yên | -          | 1.816.305.580         |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>-</b>   | <b>41.816.305.580</b> |

**16. Phải trả khác**

|                                                                           | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                           | VND                    | VND                    |
| <i>a) Ngắn hạn</i>                                                        | <b>223.841.140.049</b> | <b>239.852.632.370</b> |
| Kinh phí công đoàn                                                        | 57.119.632             | 61.686.646             |
| Bảo hiểm xã hội                                                           | 1.084.375              | 37.938.525             |
| Dư có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)             | 8.194.834.048          | 8.442.147.896          |
| Dư có 138                                                                 | 31.924.662             | -                      |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                         | 215.256.177.332        | 231.145.629.303        |
| Công ty TNHH Đất Việt Nam (1)                                             | 61.268.291.220         | 77.841.074.146         |
| Cổ tức phải trả                                                           | -                      | 7.813.442.000          |
| Trích trước tiền sử dụng đất dự án khu đô thị Yên Hòa                     | 34.544.664.392         | 34.544.664.392         |
| Ban Quản trị Nhà E4 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ                | 20.704.727.452         | 19.818.493.634         |
| Ban Quản trị Nhà E2 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ                | 25.959.378.585         | 18.348.839.448         |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội (2)                           | 30.455.708.538         | 30.455.708.538         |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (3) | 28.581.417.645         | 28.581.417.645         |
| Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (4)                           | 13.144.989.500         | 13.144.989.500         |
| Các đối tượng khác                                                        | 597.000.000            | 597.000.000            |
| Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn                                              | 300.000.000            | 165.230.000            |
| <i>b) Dài hạn</i>                                                         | <b>4.776.717.640</b>   | <b>23.096.650.472</b>  |
| Nhận ký quỹ ký cược dài hạn                                               | 4.776.717.640          | 23.096.650.472         |
| <b>Cộng</b>                                                               | <b>228.617.857.689</b> | <b>262.949.282.842</b> |

(1) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đất Việt Nam để xây dựng tòa nhà E2 Yên Hòa số tiền 10.000.000.000 đồng và khoản phải trả về phân chia lợi nhuận dự án E2 Yên Hòa số tiền 51.268.291.220 đồng.

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

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

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







Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

|                                                     | 31/12/2021<br>VND      | 01/01/2021<br>VND      |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                  | <b>3.902.397.184</b>   | <b>4.737.109.029</b>   |
| Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng           | 3.902.397.184          | 4.737.109.029          |
| <b>b) Dài hạn</b>                                   | <b>185.882.287.160</b> | <b>287.107.600.413</b> |
| Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*) | 185.882.287.160        | 287.107.600.413        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>189.784.684.344</b> | <b>291.844.709.442</b> |

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

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

| Chỉ tiêu                               | Vốn góp của chủ<br>sở hữu | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Đơn vị tính: VND<br>Cộng |
|----------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư tại ngày 01/01/2020</b>       | <b>109.200.000.000</b>    | <b>243.008.346.367</b>                  | <b>352.208.346.367</b>   |
| Lãi trong năm trước                    | -                         | 172.306.934.128                         | 172.306.934.128          |
| Chia cổ tức                            | -                         | (10.920.000.000)                        | (10.920.000.000)         |
| Chia lãi liên doanh tòa E2, E4 Yên Hòa | -                         | (121.618.384.467)                       | (121.618.384.467)        |
| Phân phối các quỹ                      | -                         | (3.950.000.000)                         | (3.950.000.000)          |
| Tăng khác (*)                          | -                         | 3.120.000                               | 3.120.000                |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2020</b>       | <b>109.200.000.000</b>    | <b>278.830.016.028</b>                  | <b>388.030.016.028</b>   |
| Tăng vốn trong năm nay                 | 54.600.000.000            | -                                       | 54.600.000.000           |
| Lãi trong năm nay                      | -                         | 127.943.715.669                         | 127.943.715.669          |
| Chia cổ tức (**)                       | -                         | (10.920.000.000)                        | (10.920.000.000)         |
| Chia lãi liên doanh tòa E2 Yên Hòa     | -                         | (40.995.217.074)                        | (40.995.217.074)         |
| Phân phối các quỹ (**)                 | -                         | (20.141.464.995)                        | (20.141.464.995)         |
| <b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>       | <b>163.800.000.000</b>    | <b>334.717.049.628</b>                  | <b>498.517.049.628</b>   |

(\*) Tăng do điều chỉnh lại tỷ lệ chia cổ tức năm 2018

(\*\*) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường số 74/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/07/2021.

**19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                                              | 31/12/2021<br>VND      | 01/01/2021<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV | 70.603.260.000         | 47.068.840.000         |
| Vốn góp của các cổ đông khác                                 | 93.196.740.000         | 62.131.160.000         |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>163.800.000.000</b> | <b>109.200.000.000</b> |



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

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

|                                  | Năm 2021<br>VND       | Năm 2020<br>VND        |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                       |                        |
| Vốn góp đầu năm                  | 109.200.000.000       | 109.200.000.000        |
| Vốn góp tăng trong năm           | 54.600.000.000        | -                      |
| Vốn góp giảm trong năm           | -                     | -                      |
| Vốn góp cuối năm                 | 163.800.000.000       | 109.200.000.000        |
| <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b> | <b>10.920.000.000</b> | <b>121.618.384.467</b> |

**19.4 Cổ phiếu**

|                                                        | 31/12/2021<br>Cổ phiếu | 01/01/2021<br>Cổ phiếu |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành                    | 16.380.000             | 10.920.000             |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng                 | 16.380.000             | 10.920.000             |
| - Cổ phiếu phổ thông                                   | 16.380.000             | 10.920.000             |
| - Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)   | -                      | -                      |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                        | 16.380.000             | 10.920.000             |
| - Cổ phiếu phổ thông                                   | 16.380.000             | 10.920.000             |
| - Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)   | -                      | -                      |
| - Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu |                        |                        |

**19.6 Các quỹ của công ty**

|                               |                       |                       |                       | Đơn vị tính: VND      |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Khoản mục                     | 01/01/2021            | Tăng<br>trong năm     | Giảm<br>trong năm     | 31/12/2021            |
| Quỹ đầu tư phát triển         | 59.652.613.591        | 7.976.585.998         | 54.600.000.000        | 13.029.199.589        |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 8.550.000.000         | 3.988.292.999         | -                     | 12.538.292.999        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>68.202.613.591</b> | <b>11.964.878.997</b> | <b>54.600.000.000</b> | <b>25.567.492.588</b> |

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

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

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

|                                                           | Năm 2021<br>VND        | Năm 2020<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu</b>                                          |                        |                        |
| Doanh thu hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản | 477.529.211.726        | 774.508.574.111        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                | 51.718.972.726         | 53.837.220.655         |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>529.248.184.452</b> | <b>828.345.794.766</b> |



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

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

**2. Giá vốn hàng bán**

|                           | Năm 2021<br>VND        | Năm 2020<br>VND        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn hoạt động xây lắp | 302.011.106.447        | 547.770.197.684        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ  | 40.151.401.373         | 36.151.684.627         |
| <b>Cộng</b>               | <b>342.162.507.820</b> | <b>583.921.882.311</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                        | Năm 2021<br>VND      | Năm 2020<br>VND      |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 4.899.884.779        | 8.231.657.337        |
| Lãi nộp chậm tiền nhà  | 399.984.028          | 730.058.000          |
| <b>Cộng</b>            | <b>5.299.868.807</b> | <b>8.961.715.337</b> |

**4. Thu nhập khác**

|                                                               | Năm 2021<br>VND      | Năm 2020<br>VND       |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Thu tiền điện nước và phí dịch vụ                             | 5.376.753.786        | 9.147.635.232         |
| Xử lý công nợ                                                 | 1.418.168.683        | 16.015.561            |
| Thu nhập từ tiền đặt cọc căn hộ E2 do khách hàng hủy hợp đồng | -                    | 876.795.138           |
| Thu nhập khác                                                 | -                    | 391.778.773           |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>6.794.922.469</b> | <b>10.432.224.704</b> |

**5. Chi phí khác**

|                             | Năm 2021<br>VND      | Năm 2020<br>VND       |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí điện, nước, vật tư  | 5.705.703.894        | 10.377.788.289        |
| Xử lý công nợ               | 6.752.376            | 210.248.926           |
| Phạt vi phạm, truy thu thuế | 1.516.764.227        | 3.203.693.499         |
| Chi phí khác                | -                    | 225.400.935           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>7.229.220.497</b> | <b>14.017.131.649</b> |

**6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                                                      | Năm 2021<br>VND       | Năm 2020<br>VND       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>             | <b>15.282.190.466</b> | <b>11.866.694.260</b> |
| Chi phí bằng tiền khác                                               | 15.282.190.466        | 11.866.694.260        |
| <b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b> | <b>16.198.809.123</b> | <b>21.640.523.086</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý                                            | 10.470.989.484        | 13.908.850.463        |
| Chi phí vật liệu quản lý                                             | 325.683.113           | 454.223.435           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                            | 198.940.392           | 360.235.583           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                     | 62.840.955            | 172.324.827           |
| Thuế, phí và lệ phí                                                  | 1.818.315.932         | 1.590.847.252         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                            | 927.490.144           | 2.353.754.920         |
| Chi phí bằng tiền khác                                               | 2.394.549.103         | 2.800.286.606         |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>31.480.999.589</b> | <b>33.507.217.346</b> |



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

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

|                                  | Năm 2021<br>VND        | Năm 2020<br>VND        |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nhân viên                | 24.287.921.489         | 50.945.372.144         |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 20.004.107.136         | 151.504.199.870        |
| Chi phí công cụ dụng cụ          | 447.959.724            | 700.143.656            |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 16.362.811.227         | 13.686.050.510         |
| Thuế, phí lệ phí                 | 1.818.315.932          | 27.952.847.252         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 19.995.974.491         | 58.676.193.200         |
| Chi phí bằng tiền khác           | 45.988.701.034         | 35.122.448.398         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>128.905.791.033</b> | <b>338.587.255.030</b> |

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                                                                                          | Năm 2021<br>VND       | Năm 2020<br>VND       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>                                                                        |                       |                       |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                       | 14.725.137.896        | 17.814.255.383        |
| Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                  | -                     | -                     |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp                                                               | 1.625.257.103         | 3.639.343.360         |
| Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)                                                                                       | (300.894.546)         | -                     |
| Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động                                                                            | -                     | -                     |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                 | 16.049.500.453        | 21.453.598.743        |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                     | 20%                   | 20%                   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành | 3.209.900.091         | 4.290.719.749         |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay              | 167.610.077           | -                     |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                                 | <b>3.377.510.168</b>  | <b>4.290.719.749</b>  |
| <b>Hoạt động chuyển nhượng bất động sản</b>                                                                              |                       |                       |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                       | 145.745.109.926       | 198.479.248.118       |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                 | 145.745.109.926       | 198.479.248.118       |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                                           | 20%                   | 20%                   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                                            | 29.149.021.985        | 39.695.849.624        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                                 | <b>32.526.532.153</b> | <b>43.986.569.373</b> |

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|                                                                                                                                      | Năm 2021<br>VND  | Năm 2020<br>VND   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                     | 127.943.715.669  | 172.306.934.128   |
| + Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | (40.995.217.074) | (129.794.970.465) |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                                          | -                | -                 |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                                          | (40.995.217.074) | (129.794.970.465) |



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**Mẫu số B 09 - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

|                                                                 |                  |                   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| + Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)                         | -                | (8.176.585.998)   |
| + Chia lãi liên doanh tòa E2 Yên Hòa                            | (40.995.217.074) | -                 |
| + Chia lãi liên doanh tòa E2, E4 Yên Hòa                        | -                | (121.618.384.467) |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 86.948.498.595   | 42.511.963.663    |
| + Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ           | 11.608.110       | 10.920.000        |
| + Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)                                 | 7.490            | 3.893             |

(\*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 ngày 28/07/2021 của Công ty. Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

(\*\*) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2020 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 ngày 28/07/2021. Cụ thể như sau:

|                                                                                                                                    | Năm 2020                      |                      |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|
|                                                                                                                                    | Số trước<br>điều chỉnh<br>VND | Số điều chỉnh<br>VND | Số sau<br>điều chỉnh<br>VND |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                   | 172.306.934.128               | -                    | 172.306.934.128             |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: |                               |                      |                             |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                                                                          | -                             | -                    | -                           |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                                                                          | -                             | (129.794.970.465)    | (129.794.970.465)           |
| - Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi                                                                                                | -                             | (8.176.585.998)      | (8.176.585.998)             |
| - Chia lãi liên doanh tòa E2, E4 Yên Hòa                                                                                           | -                             | (121.618.384.467)    | (121.618.384.467)           |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                                    | 172.306.934.128               | (129.794.970.465)    | 42.511.963.663              |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ                                                                                | 10.920.000                    | -                    | 10.920.000                  |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                                                           | 15.779                        | (11.886)             | 3.893                       |

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

|                                                                                                         | Năm 2021<br>VND | Năm 2020<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tăng Vốn góp của chủ sở hữu từ Quỹ đầu tư phát triển                                                    | 54.600.000.000  | -               |
| Giảm khoản góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Hà Nội thông qua bù trừ công nợ phải trả | -               | 2.822.601.783   |

**VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.



Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

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

**Bên liên quan**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV

**Mối quan hệ**

Cổ đông góp vốn

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

**\*) Số dư với các bên liên quan**

|                                                                       | 31/12/2021<br>VND     | 01/01/2021<br>VND     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Các khoản phải thu khách hàng</b>                                  | <b>12.572.986.469</b> | <b>15.439.245.863</b> |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV | 12.572.986.469        | 15.439.245.863        |
| <b>Các khoản trả trước cho người bán</b>                              | <b>1.123.764.000</b>  | <b>1.123.764.000</b>  |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV | 1.123.764.000         | 1.123.764.000         |
| <b>Các khoản phải trả khác</b>                                        | <b>28.581.417.645</b> | <b>28.581.417.645</b> |
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV | 28.581.417.645        | 28.581.417.645        |

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

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

|               | Năm 2021<br>VND      | Năm 2020<br>VND      |
|---------------|----------------------|----------------------|
| Lương, thưởng | 1.271.935.000        | 1.836.767.000        |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.271.935.000</b> | <b>1.836.767.000</b> |

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

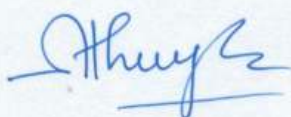
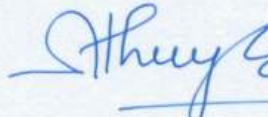
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc


Ngô Thị Thanh Thúy

Ngô Thị Thanh Thúy

Phạm Tiến Điệp