CÔNG TY CỔ PHẦN **PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM** LIDECO	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số:22/CBTT-LIDECO-2022	*Ngày 26 tháng 10 năm 2022*

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP HCM

Kính gửi:
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM

Công ty: Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm

Mã chứng khoán: NTL

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2A, N09B1, KĐTM Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024.2214124

Fax: 024.2214125

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Văn Kha – Chủ tịch HĐQT

Địa chỉ: Tầng 2A, N09B1, KĐTM Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024.2214124

Fax: 024.2214125

Loại thông tin công bố: ☐24h ☐72h ☐Yêu cầu ☐Bất thường ☑Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính tổng hợp quý 3 năm 2022

Tài liệu công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/10/2022 tại đường link http://lideco.vn/?p=6451

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

Người đại diện theo pháp luật

Nơi nhận:
- Như k/g;
- CBTT;
- Lưu VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM
DN: C=VN, S=Hà Nội, O=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101533886
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2022-10-26 10:49:56
Foxit Reader Version: 9.7.0

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Mẫu số B 01-DN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4
A.TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**	**1,630,713,006,023**	**1,827,833,189,301**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**120,519,762,362**	**371,121,019,724**
1.Tiền	111	7,919,762,362	13,121,019,724
2.Các khoản tương đương tiền	112	112,600,000,000	358,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		
1. Chứng khoán kinh doanh	121		
2. Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán kinh doanh (	122		
3. Đầu tư lắm giữ đến ngày đáo hạn	123		
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**244,332,146,445**	**276,918,140,503**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3,584,461,393	12,242,972,515
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	18,984,993,421	45,092,148,425
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	221,762,691,631	219,583,019,563
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		
IV. Hàng tồn kho	**140**	**1,234,445,723,045**	**1,154,740,447,861**
1. Hàng tồn kho	141	1,234,445,723,045	1,154,740,447,861
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**	**31,415,374,171**	**25,053,581,213**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	259,209,998	1,495,164,695
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	30,463,313,264	22,865,565,609
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	692,850,909	692,850,909
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**	**72,825,239,625**	**49,155,666,193**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**5,000,000**	**5,000,000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		
6. Phải thu dài hạn khác	216	5,000,000	5,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		
II. Tài sản cố định	**220**	**46,220,932,753**	**27,827,745,643**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	46,193,643,742	27,718,589,635
- Nguyên giá	222	74,308,830,014	53,349,995,270
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223	(28,115,186,272)	(25,631,405,635)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		
- Nguyên giá	225		

- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		
3. Tài sản cố định vô hình	227	27,289,011	109,156,008
- Nguyên giá	228	327,468,000	327,468,000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229	(300,178,989)	(218,311,992)
III. Bất động sản đầu tư	**230**		
- Nguyên giá	231		
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**16,120,701,969**	**12,120,701,969**
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	16,120,701,969	12,120,701,969
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**8,372,100,000**	**8,599,250,000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	26,004,980,980	26,004,980,980
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	(17,632,880,980)	(17,405,730,980)
5. Đầu tư lắm giữ đến ngày đáo hạn	255		
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**	**2,106,504,903**	**602,968,581**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	2,106,504,903	602,968,581
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		
4. Tài sản dài hạn khác	268		
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**	**1,703,538,245,648**	**1,876,988,855,494**

NGUỒN VỐN	Mã số	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. Nợ phải trả	**300**	**446,957,618,578**	**647,922,150,374**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**436,097,385,578**	**637,061,917,374**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	36,761,251,125	40,007,001,994
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	168,516,288,953	225,287,895,804
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	31,073,747,422	71,046,351,368
4. Phải trả người lao động	314	1,667,059,539	5,937,308,338
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15,345,194,086	7,393,612,820
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	162,957,348,528	266,975,171,118
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	19,776,495,925	20,414,575,932
13. Quỹ bình ổn giá	323		
14. Giao dịch mua bán lại trả phiếu chính phủ	324		
II. Nợ dài hạn	**330**	**10,860,233,000**	**10,860,233,000**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		
5. Phải trả dài hạn nội bộ dài hạn	335		
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		
7. Phải trả dài hạn khác	337	10,860,233,000	10,860,233,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		

9. Trài phiếu chuyển đổi	339		
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		
D. Vốn chủ sở hữu (400= 410 + 430)	**400**	**1,256,580,627,070**	**1,229,066,705,120**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**1,256,580,627,070**	**1,229,066,705,120**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	609,899,500,000	609,899,500,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	609,899,500,000	609,899,500,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	(104,521,661,588)	(104,521,661,588)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	751,202,788,658	723,688,866,708
- LNST chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước	421a	646,041,789,708	577,217,436,423
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	105,160,998,950	146,471,430,285
12. Nguồn vốn đầu tư XD cơ bản	422		
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		
1. Nguồn kinh phí	431		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440= 300 + 400)	**440**	**1,703,538,245,648**	**1,876,988,855,494**

Hà nội, ngày 24 tháng 10 năm 2022

Lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Mẫu số B 02-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/QĐ-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Quý III năm 2022

	Mã số	Quý II		Luỹ kế năm	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	115,148,409,165	157,107,237,749	322,939,635,613	316,596,244,906
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp DV	10	115,148,409,165	157,107,237,749	322,939,635,613	316,596,244,906
4. Giá vốn hàng bán	11	91,087,902,641	61,498,949,034	168,861,410,475	129,681,292,682
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	24,060,506,524	95,608,288,715	154,078,225,138	186,914,952,224
6. Doanh thu từ hoạt động tài chính	21	17,659,211	919,220,032	3,805,752,588	4,497,631,814
7. Chi phí tài chính	22	(1,786,913,333)	(2,920,500,000)	227,150,000	(3,567,446,576)
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*				*845,753,424*
8. Chi phí bán hàng	25	1,753,992,784	2,280,780,020	5,022,630,128	5,092,196,385
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7,574,669,828	4,645,086,771	20,739,345,659	16,153,655,488
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	16,536,416,456	92,522,141,956	131,894,851,939	173,734,178,741
11. Thu nhập khác	31	3,003	735,003	428,082,656	494,268,293
12. Chi phí khác	32	103,398,205	67,183,632	697,348,759	726,192,659
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	(103,395,202)	(66,448,629)	(269,266,103)	(231,924,366)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	16,433,021,254	92,455,693,327	131,625,585,836	173,502,254,375
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	3,257,890,394	18,379,478,572	26,464,586,886	34,845,683,418
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	13,175,130,860	74,076,214,755	105,160,998,950	138,656,570,957
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	216	1,215	1,724	2,273
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	-		-	-

Hà nội, ngày 24 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

Mẫu số B 03-DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng BTC)

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp trực tiếp

Quý III năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này		Năm trước
		Năm nay	Năm trước	
1	2	4	5	6
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	290,479,470,669	168,660,928,989	779,102,477,627
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2	(422,978,411,948)	(117,436,083,457)	(336,930,378,856)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(22,375,690,107)	(9,022,580,128)	(24,954,735,359)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	-	(483,287,671)	(3,678,369,418)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(44,562,566,990)	(52,897,845,108)	(74,157,422,886)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	52,989,070,257	19,637,489,215	
7. Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh	7	(15,085,960,575)	(33,921,837,589)	(11,432,482,954)
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(161,534,088,694)**	**(25,463,215,749)**	**327,949,088,154**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khá	21	-	-	(1,285,781,818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhương bán TSCĐ và các tài sản dài hạ	22		-	**190,909,091**
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			30,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2,417,756,332	949,610,306	1,483,150,685
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**2,417,756,332**	**949,610,306**	**30,388,277,958**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31			
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu củ	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	2,939,771,075	2,939,771,075
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-	(125,970,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(91,484,925,000)	(91,484,925,000)	(152,474,875,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(91,484,925,000)**	**(88,545,153,925)**	**(275,505,103,925)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**	**(250,601,257,362)**	**(113,058,759,368)**	**82,832,262,187**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**371,121,019,724**	**288,288,757,537**	**288,288,757,537**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	**120,519,762,362**	**175,229,998,169**	**371,121,019,724**

Hà nội, ngày 24 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Nguyễn Văn Kha

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Quý III Năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư xây dựng khu đô thị nhà ở, kinh doanh bất động sản, xây lắp hạ tầng công trình dân dụng.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng hạ tầng đô thị; Tổ chức kinh doanh nhà; Kinh doanh bất động sản; Tổ chức kinh doanh dịch vụ chung cư.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh Công ty cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm – Lideco Hạ Long	Số 29+31 đường 25/4 phường Hồng Gai, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
- Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – Xí nghiệp 1	Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
-Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm – BQL Dự án Dịch Vọng	Tầng 2A tòa nhà NO9B1, KĐT mới Dịch Vọng, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 103 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 101 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 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) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán theo quyết định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban lãnh đạo công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính quý, 6 tháng và năm.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh. Nếu công ty con, công ty liên doanh là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính..

4. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác 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 nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm tất cả chi phí phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất đầu tư xây dựng và dự án, hạng mục công trình kinh doanh của đơn vị.

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

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay 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 kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 25
Máy móc và thiết bị, trang thiết bị văn phòng	3 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

8. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

9. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

10. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu 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 và 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.

11. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán lô đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi đã hoàn thành cơ bản công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và lô đất đã được bàn giao mốc giới hoặc thông báo bàn giao mốc giới cho khách hàng.

Doanh thu xây dựng các căn biệt thự, liền kề, căn hộ chung cư được ghi nhận khi khách hàng đã nộp đủ tiền và đã bàn giao nhà cho khách hàng hoặc khách hàng đã nộp đủ tiền mua nhà nhưng chưa đến nhận bàn giao hoặc chưa nộp đủ tiền nhưng đã nhận bàn giao nhà và có đơn xin chậm trả được công ty chấp nhận

Doanh thu bán hàng hoá
Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu cũng như quyền quản lý hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua, và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ
Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì doanh thu được ghi nhận căn cứ vào tỷ lệ dịch vụ hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu xây dựng
Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì 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.
Tiền lãi
Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia
Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

12. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

14. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.
Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

15. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ III NĂM 2022

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Tiền	7,919,762,362	13.121.019.724
- Tiền mặt	*3,033,138,988*	*6.294.049.405*
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	*4,886,623,374*	*6.826.970.319*
b. Các khoản tương đương tiền	112,600,000,000	358.000.000.000
- Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	*112,600,000,000*	*358.000.000.000*
Cộng	**120,519,762,362**	**371.121.019.724**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	26.004.980.980	**(17.632.880.980)**	**8.372.100.000**	**26.004.980.980**	**(17.405.730.980)**	**8.599.250.000**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC	26.004.980.980	(17.632.880.980)	8.372.100.000	26.004.980.980	(17.405.730.980)	8.599.250.000
Cộng	**26.004.980.980**	**(17.632.880.980)**	**8.372.100.000**	**26.004.980.980**	***(17.405.730.980)***	**8.599.250.000**

Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC. Công ty sở hữu 649.000 Cổ phiếu, chiếm 14,11% vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bạch Đằng TMC

3. Phải thu khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**3,584,461,393**	**12.242.972.515**
Các khách hàng mua nhà tai dự án Bắc Quốc lộ 32		347.712.000
Các khách hàng mua nhà tại DA chung cư lô 4,5 đường Trần Hưng Đạo- Hạ Long	3,000,222,419	11.310.879.659
Các khách hàng khác	584,238,974	584.380.856
Cộng	**3,584,461,393.**	**12.242.972.515**

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	***18.984.993.421***	***45.092.148.425***
Dự án Bắc Quốc lộ 32	13.537.240.421	37.130.870.470
Dự án Quảng Ninh	5.447.753.000	7.961.277.955
Cộng	**18.984.993.421**	**45.092.148.425**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	221,762,691,631		**219.583.019.563**	
- Phải thu các bên liên quan				
Ông Trần Trọng Nghĩa- tạm ứng Thực hiện các DA tại Quảng Ninh	179.440.470.000		186.528.470.000	
-Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Tạm kê khai nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu tiền theo tiến độ của dự án	7,772,845,724		2.073.579.173	
Thuế GTGT kê khai theo tiến độ thu tiền	15,166,433,486		19.451.412.355	
Công ty cổ phần Tập đoàn Hà Đô- Phải thu kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng	4,687,058,977		5.464.044.477	
Tạm ứng	12,958,000,000		4.378.000.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1,240,344,505		115.317.201	
Lãi dự thu ngân hàng	431,162,352		1.390.961.986	
Phí trích lục diện tích căn hộ	66,376,587		181.234.371	
Cộng	**221,762,691,631**		**219.583.019.563**	

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên liệu, thành phẩm	888,417,371	
Hàng hóa bất động sản (i)	27,646,579,842	44.701.891.419
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (ii)	1,205,910,725,832	1.110.038.556.442
Cộng	**1,234,445,723,045**	**1.154.740.447.861**

(i) Trong đó hàng hóa bất động sản bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án khu chung cư lô 4,5 - đường Trần Hưng Đạo – thành phố Hạ Long	27.646.579.842	44.701.891.419
Cộng	**27.646.579.842**	**44.701.891.419**

(ii) Trong đó chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Dịch Vọng	276,311,615,903	271.098.406.696
Dự án Khu Đô thị mới Bắc Quốc lộ 32	175,433,592,303	170.581.476.213
Dự án khu 23ha Bãi Muối, phường Cao Thắng - Hà Lầm, thành phố Hạ Long	715,024,171,071	630.829.455.198
Các dự án khác	39,141,346,555	37.529.218.335
Cộng	**1,205,910,725,832**	**1.110.038.556.442**

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	**36.033.764.362**	**178.825.000**	**16.181.489.545**	**955.916.363**	**53.349.995.270**
Tăng trong kỳ	16.445.798.380		4.447.200.000	65.836.364	20.958.834.744
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ	**52.479.562.742**	**178.825.000**	**20.628.689.545**	**1.021.752.727**	**74.308.830.014**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	**12.409.433.943**	**178.825.000**	**12.279.917.393**	**763.229.299**	**25.631.405.635**
Khấu hao trong kỳ	1.420.265.016		954.698.971	108.816.650	2.483.780.637
Giảm trong kỳ					
Số cuối kỳ	**13.829.698.959**	**178.825.000**	**13.234.616.364**	**872.045.949**	**28.115.186.272**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	**23.624.330.419**		**3.901.572.152**	**192.687.064**	**27.718.589.635**
Số cuối kỳ	**38.649.863.783**		**7.394.073.181**	**149.706.778**	**46.193.643.742**

Tài sản cố định vô hình

Tài sản	Nguyên giá	Tăng/ Giảm trong kỳ	Lũy kế khấu hao	Dư cuối kỳ
Phần mềm kế toán	327.468.000		(300.178.989)	**27.289.011**
Cộng	**327.468.000**		**(300.178.989)**	**27.289.011**

8. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí SXKD dở dang HĐ đầu tư dự án KD BĐS	**16.120.701.969**	**16.120.701.969**	**12.120.701.969**	**12.120.701.969**
Dự án Xuân Đỉnh	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192	10.731.253.192
Khu nhà CBCNV Đông Ngạc	5.389.448.777	5.389.448.777	1.389.448.777	1.389.448.777
Cộng	**16.120.701.969**	**16.120.701.969**	**12.120.701.969**	**12.120.701.969**

9. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	**36.761.251.125**	**40.007.001.994**
Nhà cung cấp HĐ Bất động sản	36.682.114.125	39.926.516.994
Nhà cung cấp HĐ khác	79.137.000	80.485.000
Dài hạn		
Cộng	**36.761.251.125**	**40.007.001.994**

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các khách hàng	***168,516,288,953***	***225.287.895.804***
Dự án Bắc Quốc Lộ 32	164,716,108,953	221.484.975.804
DA chung cư lô 4.5 Trần Hưng Đạo- QN	3,684,000,000	3.684.000.000
Các hoạt động khác	116,180,000	118.920.000
Cộng	**168,516,288,953**	**225.287.895.804**

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối năm
a/ Thuế GTGT	**25.084.167.557**	**11,538,612,545**	**33,521,542,955**	**3,101,237,147**
b/ Thuế TNDN	**45.234.990.513**	**27,008,815,237**	**44,562,566,990**	**27,681,238,760**
- Thuế TNDN theo KQKD	*38.826.303.405*	*23,947,412,012*	*36,807,078,908*	*25,966,636,509*
- Thuế TNDN nộp thay CN QN	*587.053.363*	*585,597,824*	*587,053,363*	*585,597,824*
- Thuế TNDN kê khai theo tiến độ thu tiền	*5.821.633.745*	*2,475,805,401*	*7,168,434,719*	*1,129,004,427*
c/ Thuế TN cá nhân	**657.538.438**	**8,343,641,116**	**8,746,762,019**	**254,417,535**
d/ Thuế nhà đất, tiền thuê đất	**-**	**2,544,870,488**	**2,544,870,488**	
e/ Các loại thuế khác	**69.654.860**	**1,050,900,869**	**1,083,701,749**	36,853,980
Tổng cộng	**71.046.351.368**	**50,486,840,255**	**90,459,444,201**	**31,073,747,422**

12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	**15.345.194.086**	**7.393.612.820**
Chi phí nhân công còn phải trả	334.448.710	
Chi phí Jokaso còn phải trả	8.484.452.377	7.145.628.811
Chi phí khác	6.526.292.999	247.984.009
Dài hạn		
Cộng	**15.345.194.086**	**7.393.612.820**

13. Phải trả khác

Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn, ĐPCĐ	312.622.291	56.122.291
BHXH, BHYT, BHTN, ...		20.940.000
Cổ tức năm 2021		91.484.925.000
Cty CP Tập đoàn Hà đô- Kinh phí thực hiện dự án Dịch Vọng (*)	139.900.931.562	139.900.931.562
Khách hàng đặt cọc thuê VP, mua nhà đất	1.996.503.074	14.672.966.800
Cty TNHH ĐT giáo dục Newton	15.754.200.000	15.754.200.000
Phải trả tiền bảo trì các tòa nhà.	282.814.150	282.814.150
Phải trả môi giới bán hàng	1.181.497.840	1.685.676.700
Phải trả ngắn hạn khác	3.528.779.611	3.095.701.170
Tiền kinh phí bảo trì chung cư lô 4,5.		20.893.445
Cộng	**162.957.348.528**	**266.975.171.118**

(*) Là khoản Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô góp vốn để Triển khai đầu tư lô đất HH thuộc dự án Dịch Vọng theo phụ lục số 03/2016 ngày 20/6/2016 của hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐ HTKD ngày 19/11/1999 và kinh phí thực hiện công tác GPMB dự án Dịch Vọng

Phải trả dài hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cty CP Trung tín - DA Xuân Đỉnh	10.860.233.000	10.860.233.000
Cộng	**10.860.233.000**	**10.860.233.000**

Là khoản Công ty Cổ phần Trung Tín góp vốn để nộp tiền sử dụng đất ô đất CT3 dự án Xuân Đỉnh

14. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Công ty chỉ có quỹ phúc lợi. Chi tiết phát sinh như sau:

	Lũy kế đến cuối kỳ
Số đầu năm	**20.414.575.932**
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	11.898.000.000
Chi quỹ trong kỳ	(12.536.080.007)
Số cuối kỳ	**19.776.495.925**

15. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	**609.899.500.000**	**(104.521.661.588)**	**723,688,866,708**	**1,229,066,705,120**
-Lợi nhuận sau thuế luỹ kế			105,160,998,950	**105,160,998,950**
-Trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo NQ ĐHĐCĐ năm 2022			(11,898,000,000)	**(11,898,000,000)**
- Trích thù lao HĐQT năm 2021			(4,759,127,000)	**(4,759,127,000)**
-Trích cổ tức còn lại năm 2021			(60,989,950,000)	**(60,989,950,000)**
Số dư cuối kỳ	**609.899.500.000**	**(104.521.661.588)**	**751,202,788,658**	**1,256,580,627,070**

15.b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của các cổ đông	609.899.500.000	609.899.500.000
Thặng dư vốn cổ phần	(104.521.661.588)	(104.521.661.588)
Cộng	**505.377.838.412**	**505.377.838.412**

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	*60.989.950*	*60.989.950*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành.		
Cổ phiếu phổ thông	*60.989.950*	*60.989.950*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ III NĂM 2022

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Doanh thu hoạt động xây lắp		
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	113,281,644,218	155,241,073,172
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,866,764,947	1,866,164,577
Cộng	**115,148,409,165**	**157,107,237,749**

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp		
Giá vốn của hoạt động kinh doanh Bất động sản	89,233,791,701	59,054,904,566
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,854,110,940	2,444,044,468
Cộng	**91,087,902,641**	**61,498,949,034**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Lãi tiền gửi , cho vay	17,659,211	919,220,032
Cộng	**17,659,211**	**919,220,032**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí lãi vay		
Dự phòng chứng khoán	(1,786,913,333)	(2,920,500,000)
Cộng	**(1,786,913,333)**	**(2,920,500,000)**

5. Chi phí bán hàng.

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Là chi phí dịch vụ bán hàng, sản phẩm KD BĐS	1,753,992,784	2,280,780,020
Cộng	**1,753,992,784**	**2,280,780,020**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí tiền lương CBCNV	3,709,936,189	3,300,674,186
Chi phí công cụ dụng cụ quản lý	539,908,568	
Chi phí khấu hao TSCĐ	470,625,050	425,793,636
Thuế, phí, lệ phí	35,690,535	21,878,910
Chi phí dịch vụ mua ngoài	734,965,693	544,656,771
Chi phí khác	2,083,543,793	352,083,268
Cộng	**7,574,669,828**	**4,645,086,771**

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh	3,003	735,003
Cộng	**3,003**	**735,003**

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Phạt vi phạm hành chính		
Chi phí khác	103,398,205	67,183,632
Cộng	**103,398,205**	**67,183,632**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3,257,890,394	18,379,478,572
Cộng	**3,257,890,394**	**18,379,478,572**

10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ này năm trước
Cộng	**13,175,130,860**	**74,076,214,755**

Lợi nhuận sau thuế TNDN quý III/2022 so với quý III/2021 giảm: **60.901.083.895 đồng**
Tương ứng tỷ lệ giảm là 82 %

Nguyên nhân:

Lợi nhuận quý III/2022 giảm 60,9 tỷ đồng so với quý III/2021 tương ứng giảm 82% là do: Công ty tập trung thi công xây dựng các căn nhà biệt thự của dự án nên doanh thu và lợi nhuận quý III/2022 giảm hơn so với cùng kỳ năm ngoái. Cụ thể như sau:

- Doanh thu quý III/2022 giảm 41,9 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ 27% so với quý III/2021.
- Giá thành quý III/2022 tăng 29,5 tỷ đồng (48%) so với quý III/2021
- Chi phí bán hàng quý III/2022 giảm 526 triệu đồng (23%) so với quý III/2021.
- Chi phí quản lý III/2022 tăng 2,9 tỷ đồng (63%) với cùng kỳ năm ngoái.

Do vậy lợi nhuận quý III/2022 giảm do chủ yếu ghi nhận doanh thu xây lắp dự án nên lợi nhuận giảm so với quý III/2021.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Lũy kế năm nay
Lương, thưởng	13,230,144,617
Phụ cấp HĐQT	4,759,127,000
Cộng	**17,989,271,617**

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Hội đồng quản trị cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

	Từ 1 năm trở xuống	**Trên 1 năm đến 5 năm**	**Trên 5 năm**	**Cộng**
Số cuối kỳ				
Vay và nợ				
Phải trả người bán	36,761,251,125			36,761,251,125
Các khoản phải trả khác	162,957,348,528	10.860.233.000		173,817,581,528
Cộng	**199,718,599,653**	**10.860.233.000**		**210,578,832,653**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

4. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về gía cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư

Lập, ngày 24 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Kim Huệ	Đỗ Huy Khải	Nguyễn Văn Kha