



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

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 31/12/2022

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

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

MỤC LỤC

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

28-C
TY
HỮU H
ĐINH
AM
TP. H

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 31/12/2022.

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 31/12/2022 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
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/5/2022)

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu 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 02 tháng 03 năm 2023

Số: *1003.04*/23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày *10* tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 02 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 31/12/2022, 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: 0813-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Thị Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2023-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	Đơn vị tính: VND 01/01/2022
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		550.519.190.335	645.249.802.184
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	148.138.990.509	151.760.435.240
1 Tiền	111		12.518.169.670	41.410.434.203
2 Các khoản tương đương tiền	112		135.620.820.839	110.350.001.037
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	51.700.000.000	76.532.211.954
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		51.700.000.000	76.532.211.954
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		135.775.469.512	191.844.078.129
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	92.332.702.483	132.951.194.601
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	21.783.145.896	27.054.430.670
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	21.659.621.133	31.838.452.858
IV Hàng tồn kho	140		214.904.730.314	225.113.076.861
1 Hàng tồn kho	141	V.6.	216.802.010.314	225.113.076.861
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.897.280.000)	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		405.435.509.622	452.900.968.580
I Các khoản phải thu dài hạn	210		41.829.500.000	41.829.500.000
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	41.829.500.000	41.829.500.000
II Tài sản cố định	220		59.667.671.637	63.767.018.972
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	47.698.465.091	51.797.812.426
- Nguyên giá	222		104.593.463.534	105.379.912.884
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56.894.998.443)	(53.582.100.458)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	11.969.206.546	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		12.002.066.546	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.860.000)	(32.860.000)
III Bất động sản đầu tư	230	V.9.	261.128.810.235	272.992.675.341
- Nguyên giá	231		318.159.947.053	318.242.439.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(57.031.136.818)	(45.249.764.566)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7.	-	25.371.813.799
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	25.371.813.799
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	42.442.954.750	42.442.954.750
1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.442.954.750	42.442.954.750
VI Tài sản dài hạn khác	260		366.573.000	6.497.005.718
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	366.573.000	6.497.005.718
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		955.954.699.957	1.098.150.770.764

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
C NỢ PHẢI TRẢ	300		378.709.939.679	564.155.620.529
I Nợ ngắn hạn	310		319.732.025.369	382.965.953.541
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	39.590.066.763	38.810.757.116
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	71.070.942.448	43.413.224.773
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	16.021.859.824	31.532.153.249
4 Phải trả người lao động	314		10.797.132.333	7.814.327.048
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	866.962.188	-
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	3.672.003.128	3.902.397.184
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	135.702.850.907	223.841.140.049
8 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42.010.207.778	33.651.954.122
II Nợ dài hạn	330		58.977.914.310	181.189.666.988
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	31.301.596.670	153.444.949.348
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	4.708.317.640	4.776.717.640
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	22.968.000.000	22.968.000.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		577.244.760.278	533.995.150.235
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	577.244.760.278	533.995.150.235
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		245.699.920.000	163.800.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		245.699.920.000	163.800.000.000
2 Quỹ đầu tư phát triển	418		13.029.199.589	13.029.199.589
3 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		12.538.292.999	12.538.292.999
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		305.977.347.690	344.627.657.647
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		236.783.402.801	247.768.551.033
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		69.193.944.889	96.859.106.614
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		955.954.699.957	1.098.150.770.764

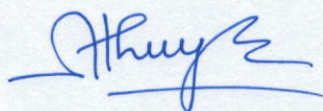
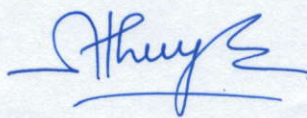
Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2023

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 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	378.296.392.254	563.635.177.350
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		378.296.392.254	563.635.177.350
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	257.594.331.555	363.002.931.255
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		120.702.060.699	200.632.246.095
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	10.267.237.737	5.299.868.807
7 Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.6.	11.950.638.489	16.398.295.478
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	21.025.474.259	16.241.013.550
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		97.993.185.688	173.292.805.874
11 Thu nhập khác	31	VI.4.	7.447.411.959	6.794.922.469
12 Chi phí khác	32	VI.5.	12.105.108.959	7.229.220.497
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(4.657.697.000)	(434.298.028)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		93.335.488.688	172.858.507.846
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	19.809.824.106	35.004.184.158
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		73.525.664.582	137.854.323.688
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9.	3.395	7.520

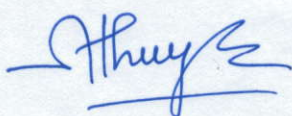
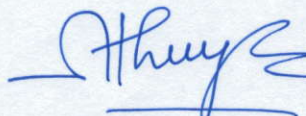
Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2023

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 32 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 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Đơn vị tính: VND Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		343.626.495.863	411.017.362.668
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(77.330.734.972)	(81.779.878.016)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(26.482.698.139)	(28.211.422.849)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(29.034.216.886)	(43.321.457.948)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		22.055.150.877	86.460.806.146
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(254.697.271.805)	(241.341.876.010)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(21.863.275.062)	102.823.533.991
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(32.836.364)	(278.053.780)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		176.500.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(104.784.443.168)	(62.479.373.598)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		129.616.655.122	36.947.161.644
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.179.970.446	4.598.455.729
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		34.155.846.036	(21.211.810.005)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.914.015.705)	(18.733.442.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(15.914.015.705)	(18.733.442.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(3.621.444.731)	62.878.281.986
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		151.760.435.240	88.882.153.254
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	148.138.990.509	151.760.435.240

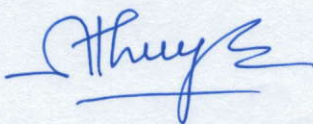
Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2023

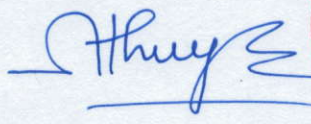
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

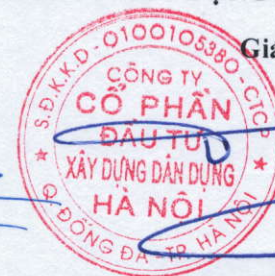
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc







Ngô Thị Thanh Thúy

Ngô Thị Thanh Thúy

Phạm Tiến Điệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 số 0100105380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18/07/2022 về việc thay đổi vốn điều lệ thì vốn Điều lệ của Công ty là **245.699.920.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi lăm tỷ, sáu trăm chín mươi chín triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng./.)

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 31/12/2022 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại 31/12/2022 là 178 người (Tại 31/12/2021: 195 người).

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**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty 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.

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Ước tính kế toán

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (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.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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)

- 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.
- Tại ngày 31/12/2022, Công ty không có công nợ phải thu cần phải trích lập dự phòng.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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:

Loại tài sản cố định

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

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

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

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)

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất (tiền sử dụng đất) lâu dài là quyền sử dụng đất với 5 diện tích sản dịch vụ Khu đô thị mới Yên Hòa do Công ty sở hữu lâu dài và không thực hiện trích khấu hao.

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

8. Nguyên tắc ghi nhận 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. Khoản chi phí xây dựng cơ bản này đã được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

9. 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.

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)

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.

10. 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

13. 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.

14. 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

15. 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 chuyên 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;

- 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

16. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

16.1 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.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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 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 chi 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền	12.518.169.670	41.410.434.203
<i>Tiền mặt</i>	<i>1.711.030.242</i>	<i>689.409.045</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>10.807.139.428</i>	<i>40.721.025.158</i>
Tiền gửi VND	10.807.139.428	40.721.025.158
Các khoản tương đương tiền	135.620.820.839	110.350.001.037
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	-	17.770.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	16.477.796.382
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (1)	31.000.000.000	31.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3 (2)	31.120.820.839	35.102.204.655
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (3)	73.500.000.000	-
Cộng	148.138.990.509	151.760.435.240

(1) Các Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Nội với tổng số tiền là 31 tỷ đồng, kỳ hạn 3 tháng, lãi suất từ 5,3%/năm - 6%/năm.

(2) Các Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Sở giao dịch 3 với tổng số tiền là 31.120.820.839 đồng, kỳ hạn 3 tháng, lãi suất từ 5%/năm - 6%/năm.

(3) Các Hợp đồng tiền gửi tại Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS với tổng số tiền là 73.500.000.000 đồng, kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, lãi suất từ 5,2%/năm - 7,6%/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)

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	972.416.715	-	972.416.715	-
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	1.473.500.000	-	3.256.250.000	-
Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú	1.075.688.050	-	1.067.063.000	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.555.050.361	-	12.572.986.469	-
Công ty CP Đầu tư Tài chính Sông Hồng	10.341.330.000	-	-	-
Các đối tượng khác	58.821.199.829	-	106.988.960.889	-
Cộng	92.332.702.483	-	132.951.194.601	-

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	1.891.395.524	1.442.457.901
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	3.809.278.012	3.809.278.012
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân	3.866.857.700	3.866.857.700
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - CT TNHH MTV	-	1.123.764.000
Các đối tượng khác	12.215.614.660	16.812.073.057
Cộng	21.783.145.896	27.054.430.670

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	21.659.621.133	-	31.838.452.858	-
Phải thu khác	19.503.527.141	-	18.881.792.382	-
Phải thu khác	2.156.093.992	-	12.956.660.476	-
Lãi dự thu	961.098.159	-	721.413.868	-
Tiền truy thu thuế GTGT	-	-	11.032.885.048	-
Các đối tượng khác	1.194.995.833	-	1.202.361.560	-

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) Dài hạn	41.829.500.000	-	41.829.500.000	-
Ký quỹ, ký cược	41.829.500.000	-	41.829.500.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.829.500.000	-	41.829.500.000	-
Cộng	63.489.121.133	-	73.667.952.858	-

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

6. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.897.280.000	(1.897.280.000)	1.897.280.000	-
Hàng hóa	-	-	42.540.271.103	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang (i)	214.904.730.314	-	180.675.525.758	-
Cộng	216.802.010.314	(1.897.280.000)	225.113.076.861	-

(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 A1 Yên Hòa... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	-	25.371.813.799
Cộng	-	25.371.813.799

8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2022	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2022	-	32.860.000	32.860.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	-	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 31/12/2022	11.969.206.546	-	11.969.206.546

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

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	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Nguyên giá	318.242.439.907	-	82.492.854	318.159.947.053
Sản dịch vụ cho thuê	318.242.439.907	-	82.492.854	318.159.947.053
Giá trị hao mòn lũy kế	45.249.764.566	11.781.372.252	-	57.031.136.818
Sản dịch vụ cho thuê	45.249.764.566	11.781.372.252		57.031.136.818
Giá trị còn lại	272.992.675.341			261.128.810.235
Sản dịch vụ cho thuê	272.992.675.341			261.128.810.235

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 2022 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 2022 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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<i>Dài hạn</i>		
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	366.573.000	2.069.856.870
Phí môi giới của Công trình E2 Yên Hòa	-	2.548.761.648
Phí môi giới của Dự án Hoàng Liệt	-	1.878.387.200
Cộng	366.573.000	6.497.005.718

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 31/12/2022

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	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2022	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	-	-	-	32.836.364	-	32.836.364	
Thanh lý tài sản cố định	-	(819.285.714)	-	-	-	(819.285.714)	
Số dư ngày 31/12/2022	62.011.118.879	19.757.033.065	3.654.951.753	539.873.210	18.630.486.627	104.593.463.534	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2022	14.590.503.809	19.528.609.784	3.654.951.753	458.952.551	15.349.082.561	53.582.100.458	
Khấu hao trong năm	2.338.665.648	428.629.984	-	7.268.631	1.357.619.436	4.132.183.699	
Thanh lý tài sản cố định	-	(819.285.714)	-	-	-	(819.285.714)	
Số dư ngày 31/12/2022	16.929.169.457	19.137.954.054	3.654.951.753	466.221.182	16.706.701.997	56.894.998.443	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2022	47.420.615.070	1.047.708.995	-	48.084.295	3.281.404.066	51.797.812.426	
Tại ngày 31/12/2022	45.081.949.422	619.079.011	-	73.652.028	1.923.784.630	47.698.465.091	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 38.762.214.937 VND (tại ngày 31/12/2021 là 39.379.368.833 VND)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. Phải trả người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	2.383.721.921	2.383.721.921	2.409.898.082	2.409.898.082
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 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 CP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng THK	1.135.957.100	1.135.957.100	54.060.000	54.060.000
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Đạt	1.353.917.631	1.353.917.631	1.725.117.642	1.725.117.642
Công ty TNHH Thái Dương	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104
Công ty TNHH Đất Việt Nam	424.391.608	424.391.608	-	-
Các đối tượng khác	29.046.471.586	29.046.471.586	29.376.074.475	29.376.074.475
Cộng	39.590.066.763	39.590.066.763	38.810.757.116	38.810.757.116

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Ban quản lý Dự án Quận Tây Hồ	30.981.399.000	24.456.691.000
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
Ban quản lý Dự án quận Ba Đình	26.582.532.000	-
Các đối tượng khác	690.168.675	789.057.000
Cộng	71.070.942.448	43.413.224.773

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2022
	<i>Phải nộp</i>			
Thuế GTGT đầu ra	6.690.289.002	4.638.468.633	9.299.186.594	2.029.571.041
Thuế TNDN (i)	24.827.432.199	18.106.540.236	29.034.216.886	13.899.755.549
Thuế thu nhập cá nhân	14.432.048	721.511.546	643.410.360	92.533.234
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	7.549.811.890	7.549.811.890	-
Các loại thuế khác	-	15.000.000	15.000.000	-
Cộng	31.532.153.249	31.031.332.305	46.541.625.730	16.021.859.824

(i) Trong tổng số thuế TNDN phải nộp trong năm có 1.703.283.870 đồng là thuế TNDN tạm nộp 1% trên số tiền thu được 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình XN5 - Cải tạo nhà B, Duy Tiên, Hà Nam	866.962.188	-
Cộng	866.962.188	-

16. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	135.702.850.907	223.841.140.049
Kinh phí công đoàn	4.604.856	57.119.632
Bảo hiểm xã hội	78.333.552	1.084.375
Bảo hiểm y tế	8.759.905	-
Bảo hiểm thất nghiệp	1.151.176	-
Dư có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	7.814.036.014	8.194.834.048
Dư có TK138	3.925.926	31.924.662
Các khoản phải trả, phải nộp khác	127.692.039.478	215.256.177.332
Công ty TNHH Đất Việt Nam (1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Lãi liên doanh phải trả	10.248.867.669	51.268.291.220
Trích trước tiền sử dụng đất dự án khu đô thị Yên Hòa	-	34.544.664.392
Ban quản trị Nhà E4 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ	28.383.129.509	20.704.727.452
Ban quản trị Nhà E2 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ	-	25.959.378.585
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
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (5)	6.280.926.617	-
Các đối tượng khác	597.000.000	597.000.000
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	100.000.000	300.000.000
b) Dài hạn	4.708.317.640	4.776.717.640
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.708.317.640	4.776.717.640
Cộng	140.411.168.547	228.617.857.689

(1) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đất Việt Nam để xây dựng tòa nhà E2 Yên Hòa số tiền 10 tỷ 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.

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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)

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022
	VND		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
					Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (i)	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000
Cộng	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.672.003.128	3.902.397.184
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	3.672.003.128	3.902.397.184
b) Dài hạn	31.301.596.670	153.444.949.348
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	31.301.596.670	153.444.949.348
Cộng	34.973.599.798	157.347.346.532

(*) 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.

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	109.200.000.000	278.830.016.028	388.030.016.028
Tăng vốn trong năm trước	54.600.000.000	-	54.600.000.000
Lãi trong năm trước	-	137.854.323.688	137.854.323.688
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)
Số dư tại ngày 31/12/2021	163.800.000.000	344.627.657.647	508.427.657.647
Tăng vốn trong năm nay	81.899.920.000	-	81.899.920.000
Lãi trong năm nay	-	73.525.664.582	73.525.664.582
Chia cổ tức (**)	-	(98.279.920.000)	(98.279.920.000)
Chia lãi liên doanh Dự án Hoàng Liệt	-	(6.280.926.617)	(6.280.926.617)
Điều chỉnh lãi liên doanh tòa E2 Yên Hòa (*)	-	1.949.206.924	1.949.206.924
Phân phối các quỹ (**)	-	(9.564.334.846)	(9.564.334.846)
Số dư tại ngày 31/12/2022	245.699.920.000	305.977.347.690	551.677.267.690

(*) Theo Biên bản làm việc ngày 26/12/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội và Công ty TNHH Đất Việt Nam thống nhất điều chỉnh phân chia lợi nhuận kinh doanh căn hộ nước ngoài thuộc dự án Nhà chung cư cao tầng E2 Yên Hòa.

(**) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 số 14/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2022. Trong đó trả cổ tức bằng cổ phiếu 50% vốn Điều lệ, bằng tiền mặt 10% vốn Điều lệ. Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn từ việc trả cổ tức bằng cổ phiếu và đăng ký số lượng cổ phiếu giao dịch bổ sung theo Thông báo số 2249/TB-SGDHN ngày 06/7/2022 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu với số lượng cổ phiếu đăng ký giao dịch bổ sung 8.189.992 cổ phiếu.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	105.904.890.000	70.603.260.000
Vốn góp của các cổ đông khác	139.795.030.000	93.196.740.000
Cộng	245.699.920.000	163.800.000.000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	163.800.000.000	109.200.000.000
Vốn góp tăng trong năm	81.899.920.000	54.600.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	245.699.920.000	163.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	98.279.920.000	10.920.000.000

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	24.569.992	16.380.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	24.569.992	16.380.000
- Cổ phiếu phổ thông	24.569.992	16.380.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24.569.992	16.380.000
- Cổ phiếu phổ thông	24.569.992	16.380.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

19.5 Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND	
				31/12/2022	
Quỹ đầu tư phát triển	13.029.199.589	-	-	13.029.199.589	
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	12.538.292.999	-	-	12.538.292.999	
Cộng	25.567.492.588	-	-	25.567.492.588	

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập 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 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản	313.761.392.060	510.746.450.201
Doanh thu cung cấp dịch vụ	64.535.000.194	52.888.727.149
Cộng	378.296.392.254	563.635.177.350

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 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản	213.839.168.149	324.997.185.273
Giá vốn cung cấp dịch vụ	41.857.883.406	38.005.745.982
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.897.280.000	-
Cộng	257.594.331.555	363.002.931.255

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	9.419.654.737	4.899.884.779
Lãi nộp chậm tiền nhà	847.583.000	399.984.028
Cộng	10.267.237.737	5.299.868.807

4. Thu nhập khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	6.922.855.411	5.376.753.786
Xử lý công nợ	348.056.548	1.418.168.683
Thanh lý tài sản cố định	176.500.000	-
Cộng	7.447.411.959	6.794.922.469

5. Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí điện, nước, vật tư	6.726.477.114	5.705.703.894
Xử lý công nợ	854.708.824	6.752.376
Phạt vi phạm, truy thu thuế	4.510.923.021	1.516.764.227
Chi phí khác	13.000.000	-
Cộng	12.105.108.959	7.229.220.497

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	11.950.638.489	16.398.295.478
Chi phí bằng tiền khác	11.950.638.489	16.398.295.478
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	21.025.474.259	16.241.013.550
Chi phí nhân viên quản lý	11.575.715.487	10.470.989.484
Chi phí vật liệu quản lý	421.349.721	325.683.113
Chi phí đồ dùng văn phòng	116.263.363	198.940.392
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.402.867	62.840.955
Thuế, phí và lệ phí	1.182.887.022	1.818.315.932
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.191.423.017	927.490.144
Chi phí bằng tiền khác	6.494.432.782	2.436.753.530
Cộng	32.976.112.748	32.639.309.028

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 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên	32.279.762.627	24.287.921.489
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.992.000.853	42.990.185.962
Chi phí công cụ dụng cụ	304.629.640	447.959.724
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.913.555.951	14.217.155.836
Thuế, phí lệ phí	1.182.887.022	1.818.315.932
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.493.171.979	21.112.079.503
Chi phí bằng tiền khác	19.929.361.717	46.030.905.461
Cộng	134.095.369.789	150.904.523.907

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	15.931.095.121	16.882.238.271
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	5.713.631.845	1.625.257.103
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	(300.894.546)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	21.644.726.966	18.206.600.828
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	4.328.945.393	3.641.320.166
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
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.328.945.393	3.808.930.243
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	77.404.393.567	155.976.269.575
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	77.404.393.567	155.976.269.575
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	15.480.878.713	31.195.253.915
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19.809.824.106	35.004.184.158

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	73.525.664.582	137.854.323.688
+ 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:	(4.331.719.693)	(50.559.551.920)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(4.331.719.693)	(50.559.551.920)
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(9.564.334.846)
+ Chia lãi liên doanh tòa nhà Dự án Hoàng Liệt	(6.280.926.617)	-
+ Điều chỉnh phân phối lãi liên doanh tòa nhà E2 Yên Hòa	1.949.206.924	(40.995.217.074)

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)

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	69.193.944.889	87.294.771.768
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20.383.695	11.608.110
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	3.395	7.520

(*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 ngày 28/4/2022. Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2021 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 ngày 28/4/2022 và Biên bản của Thanh tra Bộ Tài chính ngày 10/6/2022, cụ thể như sau:

	Năm 2021		
	Số trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	127.943.715.669	9.910.608.019	137.854.323.688
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)	(9.564.334.846)	(50.559.551.920)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(40.995.217.074)	(9.564.334.846)	(50.559.551.920)
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(9.564.334.846)	(9.564.334.846)
- Chia lãi liên doanh tòa E2 Yên Hòa	(40.995.217.074)	-	(40.995.217.074)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	86.948.498.595	346.273.173	87.294.771.768
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	11.608.110	-	11.608.110
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.490	30	7.520

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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tăng Vốn góp của chủ sở hữu từ trả cổ tức	81.899.920.000	-

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 31/12/2022.

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.

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)

Bên liên quan

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

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

**) Số dư với các bên liên quan*

Mối quan hệ

Cổ đông góp vốn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng	11.555.050.361	12.572.986.469
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.555.050.361	12.572.986.469
Các khoản trả trước cho người bán	-	1.123.764.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	-	1.123.764.000
Các khoản phải trả khác	28.581.417.645	28.581.417.645
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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lương, thưởng	1.450.640.483	1.271.935.000
Cộng	4.027.921.449	1.271.935.000

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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.

Ngoài ra, một số số liệu so sánh khác của kỳ báo cáo trước đã được Công ty điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán và các sai sót" theo Biên bản Thanh tra Bộ Tài chính ngày 10/6/2022, các thông tin điều chỉnh cụ thể như sau:

3.1 Số liệu trước điều chỉnh hồi tố và sau điều chỉnh hồi tố:

a) Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND		
	31/12/2021		
	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	130.807.807.697	2.143.386.904	132.951.194.601
Hàng tồn kho	248.099.155.687	(22.986.078.826)	225.113.076.861
Tài sản cố định vô hình	32.860.000	11.969.206.546	12.002.066.546
<i>Nguyên giá</i>	<i>32.860.000</i>	<i>11.969.206.546</i>	<i>12.002.066.546</i>
Bất động sản đầu tư	282.816.226.496	(9.823.551.155)	272.992.675.341
<i>Nguyên giá</i>	<i>330.211.646.453</i>	<i>(11.969.206.546)</i>	<i>318.242.439.907</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(47.395.419.957)</i>	<i>2.145.655.391</i>	<i>(45.249.764.566)</i>
Chi phí trả trước dài hạn	7.613.110.730	(1.116.105.012)	6.497.005.718

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)

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	28.818.564.999	2.713.588.250	31.532.153.249
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	185.882.287.160	(32.437.337.812)	153.444.949.348
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	334.717.049.628	9.910.608.019	344.627.657.647

b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2021		
	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	529.248.184.452	34.386.992.898	563.635.177.350
Giá vốn hàng bán	342.162.507.820	20.840.423.435	363.002.931.255
Chi phí bán hàng	15.282.190.466	1.116.105.012	16.398.295.478
Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.198.809.123	42.204.427	16.241.013.550
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.526.532.153	2.477.652.005	35.004.184.158
Lợi nhuận sau thuế TNDN	127.943.715.669	9.910.608.019	137.854.323.688
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.490	30	7.520

3.2 Các thuyết minh về số liệu điều chỉnh hồi tố

a) Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021

Chỉ tiêu "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" tăng 2.143.386.904 đồng do ghi nhận bổ sung doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ.

Chỉ tiêu "Hàng tồn kho" giảm 22.986.078.826 đồng do điều chỉnh giảm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng hóa bất động sản kết chuyển sang giá vốn hàng bán các căn hộ thuộc dự án E2 Yên Hòa và dự án nhà ở thấp tầng Hoàng Liệt

Chỉ tiêu "Nguyên giá Tài sản cố định vô hình" tăng 11.969.206.546 đồng do phân loại lại quyền sử dụng đất của 5 sàn diện tích dịch vụ Khu đô thị mới Yên Hòa.

Chỉ tiêu "Nguyên giá Bất động sản đầu tư" giảm 11.969.206.546 đồng do phân loại lại quyền sử dụng đất của 5 sàn diện tích dịch vụ Khu đô thị mới Yên Hòa sang nguyên giá tài sản cố định vô hình.

Chỉ tiêu "Giá trị hao mòn lũy kế Bất động sản đầu tư" giảm 2.145.655.391 đồng do điều chỉnh giảm chi phí khấu hao quyền sử dụng đất của 5 sàn diện tích dịch vụ Khu đô thị mới Yên Hòa chuyển sang Tài sản cố định vô hình.

Chỉ tiêu "Chi phí trả trước ngắn hạn" giảm 1.116.105.012 đồng do phân bổ thêm chi phí môi giới của tòa nhà E2 Yên Hòa vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Chỉ tiêu "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước" tăng 2.713.588.250 đồng do điều chỉnh tăng giá trị thuế GTGT đầu ra phải nộp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

Chỉ tiêu "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" giảm 32.437.337.812 đồng do kết chuyển doanh thu chưa thực hiện sang doanh thu chuyển nhượng bất động sản của Dự án nhà ở cao tầng E2 Yên Hòa và dự án nhà ở thấp tầng Hoàng Liệt.

Chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" tăng 9.910.608.019 đồng do xác định lại kết quả kinh doanh qua ảnh hưởng bởi các bút toán điều chỉnh hồi tố.

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) Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021

Chỉ tiêu "Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ" tăng 34.386.992.898 đồng do điều chỉnh tăng doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản và doanh thu cung cấp dịch vụ.

Chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" tăng 20.840.423.435 đồng do điều chỉnh phân bổ lại chi phí dự án vào giá vốn các căn đã bán của Dự án nhà ở cao tầng E2 Yên Hòa, Dự án Hoàng Liệt và dịch vụ cho thuê mặt bằng.

Chỉ tiêu "Chi phí bán hàng" tăng 1.116.105.012 đồng do điều chỉnh tăng chi phí môi giới bán hàng Dự án nhà ở cao tầng E2 Yên Hòa.

Chỉ tiêu "Chi phí quản lý doanh nghiệp" tăng 42.204.427 đồng do điều chỉnh tăng số thuế GTGT phải nộp do xuất hóa đơn bổ sung đối với quà tặng khách hàng.

Chỉ tiêu "Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành" tăng 2.477.652.005 đồng do xác định lại thu nhập tính thuế TNDN qua ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hồi tố.

Chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" tăng 9.910.608.019 đồng do xác định lại kết quả kinh doanh qua ảnh hưởng bởi các bút toán điều chỉnh hồi tố.

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2023

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

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Thúy

Giám đốc



Phạm Tiến Điệp