

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

QUÝ I NĂM 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01 - 02

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

03

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

04

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

05 - 20

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		515,802,754,311	550,519,190,335
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	102,565,093,988	148,138,990,509
1. Tiền	111		3,965,823,237	12,518,169,670
2. Các khoản tương đương tiền	112		98,599,270,751	135,620,820,839
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	51,700,000,000	51,700,000,000
1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	123		51,700,000,000	51,700,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		123,467,121,632	135,775,469,512
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	80,035,513,899	92,332,702,483
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	22,050,334,055	21,783,145,896
3. Các khoản phải thu khác	136	V.5	21,381,273,678	21,659,621,133
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	235,896,169,618	214,904,730,314
1. Hàng tồn kho	141		237,793,449,618	216,802,010,314
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1,897,280,000)	(1,897,280,000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,174,369,073	-
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	151			
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	152		2,174,369,073	
3. Tài sản ngắn hạn khác	158			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240)	200		401,462,933,850	405,435,509,622
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41,829,500,000	41,829,500,000
1. Phải thu dài hạn khác	216		41,829,500,000	41,829,500,000
II. Tài sản cố định	220		58,639,614,000	59,667,671,637
1. TSCĐ hữu hình	221		46,670,407,454	47,698,465,091
- Nguyên giá	222		104,593,463,534	104,593,463,534
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(57,923,056,080)	(56,894,998,443)
2. TSCĐ vô hình	227		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		258,184,292,100	261,128,810,235
1. Nguyên giá	231		318,159,947,053	318,159,947,053
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(59,975,654,953)	(57,031,136,818)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		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
V. Tài sản dài hạn khác	260		366,573,000	366,573,000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		366,573,000	366,573,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		917,265,688,161	955,954,699,957

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

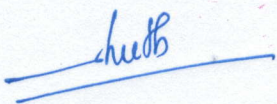
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		333,779,447,612	378,709,939,679
I. Nợ ngắn hạn	310		275,101,339,052	319,732,025,369
1. Phải trả cho người bán	311		38,637,791,500	39,590,066,763
2. Người mua trả tiền trước	312		81,084,293,091	71,070,942,448
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		-	16,021,859,824
4. Phải trả người lao động	314		4,371,267,820	10,797,132,333
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	866,962,188
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	3,672,003,128
7. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319		110,284,781,863	135,702,850,907
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		40,723,204,778	42,010,207,778
II. Nợ dài hạn	330		58,678,108,560	58,977,914,310
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		31,301,596,670	31,301,596,670
2. Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	322			
2. Phải trả, phải nộp dài hạn khác	337		4,408,511,890	4,708,317,640
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		22,968,000,000	22,968,000,000
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		583,486,240,549	577,244,760,278
I. Vốn chủ sở hữu	410		583,486,240,549	577,244,760,278
1. Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	411		245,699,920,000	245,699,920,000
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		312,218,827,961	305,977,347,690
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		236,783,402,801	236,783,402,801
- LNST chưa PP năm nay	421b		75,435,425,160	69,193,944,889
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		917,265,688,161	955,954,699,957

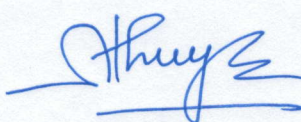
NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2023

GIÁM ĐỐC CÔNG TY






Nguyễn Thị Thu Thủy

Ngô Thị Thanh Thúy



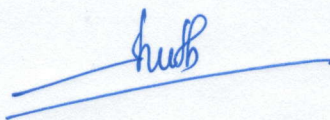

Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
 QUÝ I NĂM 2023

Đơn vị tính: VND

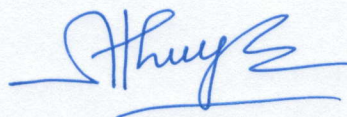
Chỉ tiêu	Mã số	THUYẾT MINH	Quý I Năm 2023	Quý I Năm 2022	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022
			D	D	D	F
A	B	C				
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	17,222,927,805	16,534,602,943	17,222,927,805	16,534,602,943
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		17,222,927,805	16,534,602,943	17,222,927,805	16,534,602,943
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9,785,004,052	9,083,977,790	9,785,004,052	9,083,977,790
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-11)	20		7,437,923,753	7,450,625,153	7,437,923,753	7,450,625,153
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1,199,988,541	970,941,008	1,199,988,541	970,941,008
7 Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.6	-	-	-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3,053,808,607	3,404,716,497	3,053,808,607	3,404,716,497
10 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (20+21-22-24-25)	30		5,584,103,687	5,016,849,664	5,584,103,687	5,016,849,664
11 Thu nhập khác	31	VI.4	4,737,940,209	3,774,593,215	4,737,940,209	3,774,593,215
12 Chi phí khác	32	VI.5	2,520,193,557	3,319,927,563	2,520,193,557	3,319,927,563
13 Lợi nhuận khác (31-32)	40		2,217,746,652	454,665,652	2,217,746,652	454,665,652
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		7,801,850,339	5,471,515,316	7,801,850,339	5,471,515,316
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	VI.7	1,560,370,068	1,094,303,063	1,560,370,068	1,094,303,063
16 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (50-51)	60		6,241,480,271	4,377,212,253	6,241,480,271	4,377,212,253
17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	1,016	1,069	1,016	1,069

KÊ TOÁN LẬP BIỂU

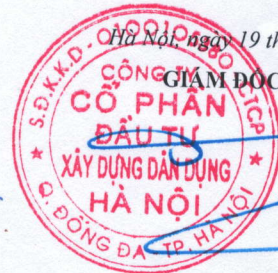


Nguyễn Thị Thu Thủy

KÊ TOÁN TRƯỞNG



Ngô Thị Thanh Thúy



Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2023

GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
QUÝ I NĂM 2023

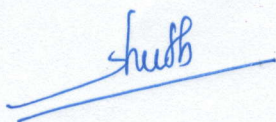
Chỉ tiêu A	Mã số B	Thuyết minh C	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023 D	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022 E
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		40,419,442,074	210,810,911,214
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(49,289,632,672)	(10,326,881,439)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11,893,923,213)	(7,955,790,314)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			
5. Thuế TNDN đã nộp	05			(24,989,050,450)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		249,421,505	7,409,239,361
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(25,427,247,552)	(33,319,935,789)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(45,941,939,858)	141,628,492,583
II. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21			(468,635,836)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(72,918,741,653)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		368,043,337	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		368,043,337	(73,387,377,489)
III. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34			-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(45,573,896,521)	68,241,115,094
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		148,138,990,509	151,760,435,240
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	102,565,093,988	220,001,550,334

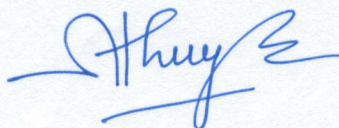
Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC CÔNG TY








Phạm Tiến Điệp

Nguyễn Thị Thu Thủy

Ngô Thị Thanh Thúy

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)

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 18/08/2022 về việc tăng vốn Điều lệ của Công ty từ 163.800.000.000 đồng lên **245.699.920.000 đồng** (Hai trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm hai mươi nghìn đồng chẵn./.)

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường 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.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. 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 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 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 các quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh toán cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và 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:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 chỉ 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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
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 chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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.

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. 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, 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 được phản ánh là dự phòng phải trả.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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)

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 kỳ.

15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

15.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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)

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

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền	3,965,823,237	12,518,169,670
<i>Tiền mặt</i>	<i>621,656,027</i>	<i>1,711,030,242</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>3,344,167,210</i>	<i>10,807,139,428</i>
Tiền gửi VND		10,807,139,428
Các khoản tương đương tiền	98,599,270,751	135,620,820,839
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội</i>		-
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	<i>31,000,000,000</i>	<i>31,000,000,000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3</i>	<i>13,099,270,751</i>	<i>31,120,820,839</i>
<i>Công ty Cổ phần chứng khoán VPS</i>	<i>54,500,000,000</i>	<i>73,500,000,000</i>
Cộng	102,565,093,988	148,138,990,509

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	51,700,000,000	51,700,000,000	51,700,000,000	51,700,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	12,700,000,000	12,700,000,000	12,700,000,000	12,700,000,000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi	29,000,000,000	29,000,000,000	29,000,000,000	29,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán VPS	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
Cộng	51,700,000,000	51,700,000,000	51,700,000,000	51,700,000,000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	34,130,000		34,130,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành	55,000,000		55,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Vạn Xuân	37,935,829,750		37,935,829,750	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động vay vốn để thực hiện dự án	4,417,995,000		4,417,995,000	-
Cộng	42,442,954,750	-	42,442,954,750	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Phải thu của khách hàng

	31/03/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	972,416,715	-	972,416,715	-
Trần Hồng Tâm	1,473,500,000	-	1,473,500,000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội TP Hà Nội	8,093,517,528	-	8,093,517,528	-
Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú	555,867,900	-	1,075,688,050	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - CT TNHH MTV	11,555,050,361	-	11,555,050,361	-
CTCP Đầu tư Tài chính Sông Hồng	10,341,330,000	-	10,341,330,000	-
Các đối tượng khác	47,043,831,395	-	58,821,199,829	-
Cộng	80,035,513,899		92,332,702,483	

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	438,765,272	1,891,395,524
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
Các đối tượng khác	13,935,433,071	12,215,614,660
Cộng	22,050,334,055	21,783,145,896

5. Phải thu khác

	31/03/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Tạm ứng	21,381,273,678	-	21,659,621,133	-
Phải thu khác	19,038,278,153	-	19,503,527,141	-
Phải thu khác	2,342,995,525	-	2,156,093,992	-
Lãi dự thu	1,129,629,863	-	961,098,159	-
Các đối tượng khác	1,213,365,662	-	1,194,995,833	-
<i>b) Dài hạn</i>				
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	63,210,773,678		63,489,121,133	

(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, CT02B Nam Thăng Long và 202 Đường Bưởi.

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)

6. Hàng tồn kho

	31/03/2023		01/01/2023	
	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	(1,897,280,000)
Hàng hóa	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	235,896,169,618	-	214,904,730,314	-
Cộng	237,793,449,618	(1,897,280,000)	216,802,010,314	(1,897,280,000)

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của CT02B Nam Thăng Long, công trình Pháp Vân Tứ Hiệp, dự án A1 Yên Hoà... và các công trình khác do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

7. 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 01/01/2023	11,969,206,546	32,860,000	12,002,066,546
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2023	11,969,206,546	32,860,000	12,002,066,546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2023	-	32,860,000	32,860,000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2023	-	32,860,000	32,860,000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	11,969,206,546	-	11,969,206,546
Tại ngày 31/03/2023	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

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong Quý	Giảm trong Quý	Đơn vị tính: VND
				31/03/2023
Nguyên giá	318,159,947,053	-	-	318,159,947,053
Sàn dịch vụ cho thuê	318,159,947,053	-	-	318,159,947,053
Giá trị hao mòn lũy kế	57,031,136,818	2,944,518,135	-	59,975,654,953
Sàn dịch vụ cho thuê	57,031,136,818	2,944,518,135	-	59,975,654,953
Giá trị còn lại	261,128,810,235	2,944,518,135	-	258,184,292,100
Sàn dịch vụ cho thuê	261,128,810,235	2,944,518,135	-	258,184,292,100

9. Chi phí trả trước

Dài hạn	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	366,573,000	366,573,000
Cộng	366,573,000	366,573,000

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
Quý I năm 2023

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)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2023	62,011,118,879	19,757,033,065	3,654,951,753	539,873,210	18,630,486,627	104,593,463,534
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2023	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 01/01/2023	16,929,169,457	19,137,954,054	3,654,951,753	466,221,182	16,706,701,997	56,894,998,443
Khấu hao trong năm	584,666,412	101,250,000	-	2,736,366	339,404,859	1,028,057,637
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2023	17,513,835,869	19,239,204,054	3,654,951,753	468,957,548	17,046,106,856	57,923,056,080
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	45,081,949,422	619,079,011	-	73,652,028	1,923,784,630	47,698,465,091
Tại ngày 31/03/2023	44,497,283,010	517,829,011	-	70,915,662	1,584,379,771	46,670,407,454

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. Phải trả người bán

	31/03/2023		01/01/2023	
	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	2,383,721,921	2,383,721,921
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
CTCP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng THK	1,268,041,600	1,268,041,600	1,135,957,100	1,135,957,100
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Đạt	1,353,917,631	1,353,917,631	1,353,917,631	1,353,917,631
CT TNHH Thái Dương	2,632,714,104	2,632,714,104	2,632,714,104	2,632,714,104
CT TNHH Đất Việt Nam	424,391,608	424,391,608	424,391,608	424,391,608
Các đối tượng khác	27,962,111,823	27,962,111,823	29,046,471,586	29,046,471,586
Cộng	38,637,791,500	38,637,791,500	39,590,066,763	39,590,066,763

12. Người mua trả tiền trước

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Ban quản lý Dự án Quận Tây Hồ	39,500,000,000	30,981,399,000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12,816,842,773	12,816,842,773
Ban quản lý Dự án Quận Ba Đình	26,697,256,000	26,582,532,000
Các đối tượng khác	2,070,194,318	690,168,675
Cộng	81,084,293,091	71,070,942,448

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đơn vị tính: VND		
	01/01/2023	Số phải nộp trong Quý	Số đã thực nộp trong Quý
<i>Phải nộp</i>			
Thuế GTGT đầu ra	2,029,571,041	1,826,577,758	3,568,677,141
Thuế TNDN	13,899,755,549	1,560,370,068	17,968,070,940
Thuế thu nhập cá nhân	92,533,234	343,916,558	390,345,200
Các loại thuế khác	-	13,368,420	13,368,420
Cộng	16,021,859,824	3,744,232,804	21,940,461,701
			(2,174,369,073)

14. Chi phí phải trả

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí công trình XN5 - Cải tạo nhà B Duy Tiên, Hà Nam	-	866,962,188
Cộng	-	866,962,188

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. Phải trả khác

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	110,284,781,863	135,702,850,907
Kinh phí công đoàn	-	4,604,856
Bảo hiểm xã hội	80,398,990	78,333,552
Bảo hiểm y tế	8,759,905	8,759,905
Bảo hiểm thất nghiệp	1,151,176	1,151,176
Dư Có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	7,188,550,542	7,814,036,014
Dư Có TK1388	768,680,301	3,925,926
Các khoản phải trả, phải nộp khác	102,037,240,949	127,692,039,478
<i>Công ty TNHH Đất Việt Nam (1)</i>	<i>10,000,000,000</i>	<i>10,000,000,000</i>
<i>Lãi liên doanh phải trả</i>	<i>10,248,867,669</i>	<i>10,248,867,669</i>
<i>Ban Quản trị Nhà E4 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ</i>	<i>2,728,330,980</i>	<i>28,383,129,509</i>
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội (2)</i>	<i>30,455,708,538</i>	<i>30,455,708,538</i>
<i>Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (3)</i>	<i>28,581,417,645</i>	<i>28,581,417,645</i>
<i>Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (4)</i>	<i>13,144,989,500</i>	<i>13,144,989,500</i>
<i>CT TNHH Nhà nước ITV Mai Động (5)</i>	<i>6,280,926,617</i>	<i>6,280,926,617</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>597,000,000</i>	<i>597,000,000</i>
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	200,000,000	100,000,000
b) Dài hạn	4,408,511,890	4,708,317,640
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4,408,511,890	4,708,317,640
Cộng	114,693,293,753	140,411,168,547

(1) Khoản hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Đất Việt Nam để xây dựng tòa nhà E2 Yên Hòa số tiền 10.000.000.000 đồng

(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

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

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	3,672,003,128
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	-	3,672,003,128
b) Dài hạn	31,301,596,670	31,301,596,670
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	31,301,596,670	31,301,596,670
Cộng	31,301,596,670	34,973,599,798

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI
Đại chi: Số 292 ngõ Văn Chương - Khâm Thiên - Đống Đa - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý I năm 2023

Mẫu số B09 - 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

	31/03/2023		Trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
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	22,968,000,000
Cộng	22,968,000,000	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

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

18. Vốn chủ sở hữu

18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2022	163,800,000,000	344,627,657,647	508,427,657,647
Tăng vốn trong năm trước	81,899,920,000		81,899,920,000
Lãi trong năm trước		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)	
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	557,958,194,307
Tăng vốn trong kỳ			
Lãi trong kỳ		6,241,480,271	6,241,480,271
Số dư tại ngày 31/03/2023	245,699,920,000	312,218,827,961	557,918,747,961

18.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2023 VND	01/01/2023 VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	105,904,890,000	105,904,890,000
Vốn góp của các cổ đông khác	139,795,030,000	139,795,030,000
Cộng	245,699,920,000	245,699,920,000

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

	31/03/2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	245,699,920,000	163,800,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	81,899,920,000
Vốn góp cuối năm	245,699,920,000	245,699,920,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
	-	98,279,920,000

18.4 Cổ phiếu

	31/03/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	24,569,992	24,569,992
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	24,569,992	24,569,992
- Cổ phiếu phổ thông	24,569,992	24,569,992
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24,569,992	24,569,992
- Cổ phiếu phổ thông	24,569,992	24,569,992
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)		
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

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)

18.5 Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/03/2023
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

	Quý I/2023 VND	Quý I/2022 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	414,371,818	117,533,838
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16,808,555,987	16,417,069,105
Cộng	17,222,927,805	16,534,602,943

2. Giá vốn hàng bán

	Quý I/2023 VND	Quý I/2022 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9,785,004,052	9,083,977,790
Cộng	9,785,004,052	9,083,977,790

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I/2023 VND	Quý I/2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1,191,779,541	548,805,508
Lãi nộp chậm tiền nhà	8,209,000	422,135,500
Cộng	1,199,988,541	970,941,008

4. Thu nhập khác

	Quý I/2023 VND	Quý I/2022 VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	946,478,194	809,192,385
Thu nhập khác	3,791,462,015	2,965,400,830
Cộng	4,737,940,209	3,774,593,215

5. Chi phí khác

	Quý I/2023 VND	Quý I/2022 VND
Chi phí điện, nước	985,478,307	816,945,244
Chi phí khác	1,534,715,250	2,502,982,319
Cộng	2,520,193,557	3,319,927,563

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)

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

	Quý I/2023 VND	Quý I/2022 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	3,053,808,607	3,404,716,497
Chi phí nhân viên quản lý	1,941,176,399	1,977,355,784
Chi phí vật liệu quản lý	69,704,903	114,563,721
Chi phí đồ dùng văn phòng	24,040,909	41,591,819
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5,862,429	11,241,389
Thuế, phí và lệ phí	8,878,070	116,304,518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	213,451,250	432,057,957
Chi phí bằng tiền khác	790,694,647	711,601,309
Cộng	3,053,808,607	3,404,716,497

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý I/2023 VND	Quý I/2022 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	7,801,850,339	5,471,515,316
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	7,801,850,339	5,471,515,316
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	1,560,370,068	1,094,303,063
Hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	0	0
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	0	0
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1,560,370,068	1,094,303,063

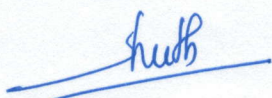
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý I/2023 VND	Quý I/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6,241,480,271	4,377,212,253
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6,241,480,271	4,377,212,253
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6,142,498	4,095,000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	1,016	1,069

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2023

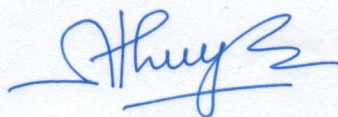
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Thúy

Giám đốc



Phạm Tiến Điệp