



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Hà Nội - Tháng 03 năm 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 11 tháng 11 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Trụ sở chính của Công ty tại: xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Các Công ty con được hợp nhất:

Công ty	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu vốn	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐT M Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý Dịch vụ đô thị và Thương Mại	Tầng 2 TTTM DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điền, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Bà Nguyễn Trung Hậu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
	Ông Trần Thanh Sơn	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
	Bà Trần Thị Thu Liên	Thành viên
	Ông Đinh Văn Vượng	Thành viên
	Ông Nguyễn Đức Hằng	Thành viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Giám đốc	Bà Nguyễn Trung Hậu	Giám đốc
	Ông Chử Văn Đào	Phó Giám đốc
	Ông Đinh Văn Vượng	Phó Giám đốc
	Ông Nguyễn Đức Hằng	Phó Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM- Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích 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 nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất. 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.

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Trung Hậu
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2023

Số: 122/2023/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
 Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
 Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội, được lập ngày 16 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến ngày phát hành Báo cáo này, Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các biên bản đối chiếu xác nhận đối với khoản nợ phải thu không biến động thanh toán tại ngày 31/12/2022 với giá trị: 27,28 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2022 với giá trị là 59,34 tỷ đồng). Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng tin cậy về tính hiện hữu, đúng đắn, đầy đủ và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này tại thời điểm nêu trên. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đầy đủ, đúng đắn và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này tại ngày 31/12/2022 cũng như ảnh hưởng của các vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty. Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các biên bản đối chiếu xác nhận số dư của khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2022: 13,27 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2022 là 30,83 tỷ đồng). Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này tại các thời điểm nêu trên.

Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.



Net test

Lưu Anh Tuấn

Giám đốc kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1026-2019-137-1

Giấy Ủy quyền số: 07/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2023

Lê Mạnh Hùng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4301-2023-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		1.450.152.570.404	1.398.906.151.177
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		4.041.725.315	7.937.627.657
1. Tiền	111	5.1	4.041.725.315	7.937.627.657
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		600.881.157.016	552.290.556.821
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	120.940.551.237	130.084.805.376
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	180.782.989.725	129.145.181.560
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	299.157.616.054	293.060.569.885
IV. Hàng tồn kho	140		840.881.468.772	836.978.324.374
1. Hàng tồn kho	141	5.5	840.881.468.772	836.978.324.374
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.348.219.301	1.699.642.325
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	6.977.273	6.977.273
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		863.199.094	1.648.145.984
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.12	3.478.042.934	44.519.068
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		62.403.570.733	65.754.152.332
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.007.784.607	15.007.784.607
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.7	15.007.284.607	15.007.284.607
II. Tài sản cố định	220		37.018.055.491	38.968.309.754
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	37.018.055.491	38.968.309.754
Nguyên giá	222		78.356.949.701	76.464.999.006
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.338.894.210)	(37.496.689.252)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	-
Nguyên giá	228		83.500.000	83.500.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(83.500.000)	(83.500.000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		53.207.000	53.207.000
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		53.207.000	53.207.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	8.906.045.116	8.906.045.116
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11.977.000.000	11.977.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.070.954.884)	(3.070.954.884)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.418.478.519	2.818.805.855
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	1.667.101.886	3.067.429.222
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		(248.623.367)	(248.623.367)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.512.556.141.137	1.464.660.303.509

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.449.669.712.580	1.402.404.842.132
I. Nợ ngắn hạn	310		1.303.786.144.561	1.253.521.274.113
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	127.837.056.356	139.542.059.685
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	741.272.577.285	671.213.552.142
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	13.837.817.910	5.768.743.519
4. Phải trả người lao động	314		1.591.455.739	2.859.101.139
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	231.337.509.666	255.183.133.688
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.15	6.554.088.485	6.274.601.119
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	175.557.417.738	172.095.592.536
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	10.876.299.327	2.068.918.230
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		(5.078.077.945)	(1.484.427.945)
II. Nợ dài hạn	330		145.883.568.019	148.883.568.019
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	145.318.236.489	148.318.236.489
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		565.331.530	565.331.530
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		62.886.428.557	62.255.461.377
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	62.886.428.557	62.255.461.377
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.207.500.000	50.207.500.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.207.500.000	50.207.500.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.902.040.909	2.902.040.909
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.702.793.926	14.702.793.926
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(5.235.703.059)	(5.884.010.464)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(5.884.010.464)	(6.383.977.920)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		648.307.405	499.967.456
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		309.796.781	327.137.006
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.512.556.141.137	1.464.660.303.509

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Mai Thị Hoa



Nguyễn Thị Phương Thảo




 Nguyễn Trung Hậu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

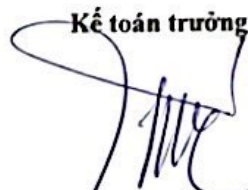
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	98.651.644.233	99.631.446.357
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	2.256.786.695
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	6.1	98.651.644.233	97.374.659.662
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	95.119.583.090	95.254.520.585
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.532.061.143	2.120.139.077
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.969.249	16.025.166
7. Chi phí tài chính	22	6.4	842.425.351	135.298.246
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		842.425.351	301.964.913
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		1.632.916.176	208.802.500
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2.034.231.991	2.488.464.563
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)	30		(973.543.126)	(696.401.066)
12. Thu nhập khác	31	6.5	2.847.790.656	4.141.750.255
13. Chi phí khác	32	6.5	864.971.464	2.302.470.223
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.5	1.982.819.192	1.839.280.032
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		1.009.276.066	1.142.878.966
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	378.308.886	654.488.517
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		630.967.180	488.390.449
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		648.307.405	499.967.456
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(17.340.225)	(11.577.007)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.7	129,13	99,58

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2023

Giám đốc



Nguyễn Trung Hậu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.009.276.066	1.142.878.966
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02		3.842.204.958	3.120.593.447
Các khoản dự phòng	03		-	(166.666.667)
Lãi lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.969.249)	(16.025.166)
Chi phí lãi vay	06		842.425.351	301.964.913
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		5.689.937.126	4.382.745.493
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(51.239.177.171)	297.741.935.659
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.903.144.398)	(54.345.285.579)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		40.275.383.937	(203.844.321.979)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.400.327.336	(1.285.699.389)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.336.449.964)	(452.640.000)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(594.129.554)	(370.279.617)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(9.707.252.688)	41.825.954.588
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và TS dài hạn khác	21		-	(3.464.354.798)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.969.249	16.025.166
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.969.249	(3.448.329.632)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		15.236.129.669	3.113.812.240
4. Chi trả nợ gốc vay	34		(9.428.748.572)	(35.955.887.753)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		5.807.381.097	(32.842.075.513)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(3.895.902.342)	5.535.549.443
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7.937.627.657	2.402.078.214
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	4.041.725.315	7.937.627.657

Người lập



Mai Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Thảo

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2023

Giám đốc




Nguyễn Trung Hậu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội được cổ phần hóa từ Công ty Kinh doanh Phát triển Nhà Hà Nội theo Quyết định số 756/QĐ-UB ngày 03/02/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100736682, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 6 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 06 tháng 8 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài là: Hanoi House Trading and Urban Development Joint Stock Company, tên viết tắt là: HANHUD.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 06 là 50.207.500.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư: khu đô thị, khu công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bưu điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, văn hoá, vui chơi giải trí;
- Kinh doanh nhà, đất, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Cho thuê nhà, văn Phòng, kho tàng bến bãi, tài sản, thiết kế kỹ thuật;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chỉ gồm các ngành nghề sau: Kinh doanh thương mại, du lịch: vui chơi giải trí, thể thao, khách sạn (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar), quản lý và khai thác chợ, dịch vụ thương mại; Xuất khẩu, nhập khẩu hàng hoá khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và chỉ kinh doanh theo quy định của pháp luật (trong ngành nghề này không bao gồm: được, được liệu và các hàng hoá nhà nước cấm kinh doanh hoặc hạn chế kinh doanh);
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ. Chỉ gồm có các ngành nghề kinh doanh sau: Kinh doanh vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chỉ gồm các ngành nghề kinh doanh sau: Xây lắp nội ngoại thất các công trình nhà ở, khu đô thị, dân dụng, công nghiệp, giao thông, bưu điện, thể dục thể thao, vui chơi giải trí và trang trí nội ngoại thất các công trình; Xây lắp, lắp đặt các công trình điện: đường dây, trạm biến áp, chiếu sáng; Xây lắp và lắp đặt các công trình văn hoá; Cải tạo, trùng tu các công trình văn hoá, di tích lịch sử: đình, đền, chùa, lăng tẩm, miếu; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, giao thông đô thị, thủy lợi, viễn thông, điện, cấp thoát nước, xây dựng và lắp đặt trạm cung cấp nước sạch, cây xanh;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Dịch vụ tư vấn nhà đất; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: sản giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Thẩm tra, thẩm định dự án đầu tư và thiết kế kỹ thuật thi công, quyết toán các công trình xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn xây dựng; Lập các dự án đầu tư, tư vấn đầu tư, xây dựng, thông tin, môi giới nhà đất (không bao gồm tư vấn pháp luật); Tư vấn thiết kế thi công nội ngoại thất các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, giao thông đô thị, thủy lợi, bưu điện, viễn thông, cấp thoát nước, chiếu sáng, đường dây và trạm biến áp, thể dục thể thao, công trình vui chơi giải trí;
- Cho thuê xe có động cơ. Chỉ gồm có các ngành nghề sau: Tổ chức thực hiện các dịch vụ trông giữ và cho thuê các phương tiện xe đạp, xe máy, ô tô ngày và đêm.

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản và Xây dựng công trình dân dụng.

1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp, bất động sản phụ thuộc vào thời gian thi công của từng hợp đồng, dự án mà Công ty thực hiện.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có các Công ty con như sau:

Công ty	Địa chỉ đăng ký	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu vốn	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Thi công Cơ giới Handhud	Phòng 1 nhà 1 KĐT M Cầu Bươu, Yên Xá, Tân Triều, Thanh Trì, HN	6.000.000.000	88,5%	Xây dựng
Công ty TNHH MTV Khai thác Quản lý Dịch vụ đô thị và Thương Mại	Tầng 2 TT M DV Thanh Trì, số 267 đường Ngọc Hồi, Văn Điển, Thanh Trì, Hà Nội	1.000.000.000	100%	Dịch vụ

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo Phương pháp vốn chủ sở hữu và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

Nguyên tắc kế toán ghi nhận nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Thời gian khấu hao</u> (Số năm)
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 06
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản khác	03 - 06

Tài sản cố định vô hình

Phần mềm quản lý được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 năm. Tại 31/12/2022 tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian sử dụng hữu ích của công cụ, dụng cụ nhưng không quá 3 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như 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 giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thông...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều năm.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích lập các quỹ và chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 05 điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Doanh thu bất động sản (Tiếp theo)

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn được giải quyết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn; Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi chuyển nhượng chứng khoán, lỗ tỷ giá hối đoái.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập 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. Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty chỉ có một bộ phận kinh doanh và một bộ phận địa lý là Việt Nam nên không lập Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	3.744.088.966	2.289.083.764
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	297.636.349	5.648.543.893
Tổng	4.041.725.315	7.937.627.657

5.2 Các khoản phải thu khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà (*)	37.572.367.979	37.572.367.979
Công ty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Phú Quốc	9.494.205.001	9.494.205.001
Công ty CP Phát triển Thành phố Xanh	2.561.565.768	15.004.684.658
Công ty CP Vinpearl - CN Kiên Giang	4.719.119.545	9.974.358.996
Công ty TNHH Công nghệ Electric	48.776.835.250	-
Các khách hàng khác	17.816.457.694	58.039.188.742
Tổng	120.940.551.237	130.084.805.376
<i>Trong đó phải thu khách hàng là bên liên quan</i>	<i>6.147.957</i>	<i>4.657.344</i>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.2)</i>		

(*): Biên bản làm việc số 109/BBLV ngày 25/6/2020 giữa Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội và Công ty Hoàng Hà về việc lập tổ quyết toán các dự án còn tồn đọng, theo đó Công ty Hoàng Hà đã gửi Công văn số 48/HOH-TCKT ngày 30/6/2022 cam kết sẽ thực hiện thanh toán ngay sau khi hồ sơ quyết toán được hai bên thống nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty TNHH XD công trình Hoàng Hà	3.242.461.200	3.242.461.200
Cty CP Đầu tư và Xây dựng 647	16.754.000.000	16.754.000.000
Trung tâm đầu tư kinh doanh và tư vấn thi công nội ngoại thất	12.624.658.000	12.624.658.000
Công ty Cổ phần Xây dựng KALONG Việt Nam	1.163.755.000	-
Các khách hàng khác	146.998.115.525	96.524.062.360
Tổng	180.782.989.725	129.145.181.560

5.4 Các khoản phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	19.008.159.818	-	17.056.624.064	-
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8 (i)	9.730.759.620	-	9.730.759.620	-
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD (ii)	101.760.494.114	-	101.760.494.114	-
Công ty TNHH Xây dựng CT Hoàng Hà (iii)	54.485.015.949	-	54.485.015.949	-
Các khoản phải thu khác	114.173.186.553	-	110.027.676.138	-
Tổng	299.157.616.054	-	293.060.569.885	-

- (i) Phải thu lãi cho vay.
 (ii) Phải thu đối với Công ty CP Kinh doanh Bất động sản HANHUD về ứng vốn đầu tư các dự án.
 (iii) Phải thu chuyển nhượng dự án đường 2,5 và Dự án 109 ha.

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Hàng tồn kho	840.881.468.772	-	836.978.324.374	-
Nguyên vật liệu	111.351.894	-	111.351.894	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	840.770.116.878	-	836.866.972.480	-
Tổng	840.881.468.772	-	836.978.324.374	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.5 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo Công trình:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn	840.770.116.878	836.866.972.480
Dự án Cầu Bươu	97.069.907.714	89.657.754.671
Dự án Hải Phòng	129.677.584.515	128.774.570.874
Dự án NC 2	36.277.175.871	41.625.938.357
Dự án NC1	46.083.563.406	40.319.136.741
Dự án KĐT Bắc Đại Kim mở rộng	96.364.159.917	96.275.708.099
Dự án Mễ Trì	139.729.664.067	145.644.886.249
Dự án A35	84.354.900.000	84.354.900.000
Dự án KĐT mới Bắc Đại Kim mở rộng 11ha	55.345.634.310	54.462.333.613
Các công trình khác	155.867.527.078	155.751.743.876
Tổng	840.770.116.878	836.866.972.480

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	6.977.273	6.977.273
Chi phí công cụ, dụng cụ	6.977.273	6.977.273
b) Dài hạn	1.667.101.886	3.067.429.222
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	1.667.101.886	3.067.429.222
Tổng	1.674.079.159	3.074.406.495

5.7 Phải thu về cho vay

	31/12/2022		01/01/2022	
Phải thu về cho vay dài hạn	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8 (*)	13.800.694.607	-	13.800.694.607	-
Công ty CP BDS Hanhuda (*)	1.206.590.000	-	1.206.590.000	-
Tổng	15.007.284.607	-	15.007.284.607	-

(*) Là các hợp đồng cho vay vốn có thời hạn trên 1 năm, lãi tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đông Nam Á tại từng thời điểm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Xã Từ Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư ngày 01/01/2022	69.764.977.229	2.493.298.422	3.312.699.993	824.023.362	70.000.000	76.464.999.006
Mua trong năm	530.000.000	-	-	-	-	530.000.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	1.361.950.695	-	-	-	-	1.361.950.695
Số dư ngày 31/12/2022	71.656.927.924	2.493.298.422	3.312.699.993	824.023.362	70.000.000	78.356.949.701
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư ngày 01/01/2022	32.052.749.594	2.329.965.128	2.517.665.682	526.308.848	70.000.000	37.496.689.252
Khấu hao trong năm	3.455.083.747	-	347.291.666	39.829.545	-	3.842.204.958
Số dư ngày 31/12/2022	35.507.833.341	2.329.965.128	2.864.957.348	566.138.393	70.000.000	41.338.894.210
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2022	37.712.227.635	163.333.294	795.034.311	297.714.514	-	38.968.309.754
Tại ngày 31/12/2022	36.149.094.583	163.333.294	447.742.645	257.884.969	-	37.018.055.491

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022: 34.221.722.851 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 34.221.722.851 đồng).

Nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022: 3.512.371.849 đồng (tại ngày 31/12/2021 với giá trị là 3.512.371.849 đồng).

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm quản lý có nguyên giá tại ngày 31/12/2022 là: 83.500.000 đồng và đã hết khấu hao.



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Xã Tử Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BAO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

5.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng công trình Đô thị Hà Nội	1.725.000.000	(525.285.032)	(*)	1.725.000.000	(525.285.032)	(*)
Công ty Cổ phần Bất động sản Handuh	900.000.000	(7.338.348)	(*)	900.000.000	(7.338.348)	(*)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội 1	852.000.000	(160.704.299)	(*)	852.000.000	(160.704.299)	(*)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 3	750.000.000	(1.929.205)	(*)	750.000.000	(1.929.205)	(*)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 5	750.000.000	(245.631.065)	(*)	750.000.000	(245.631.065)	(*)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 6	750.000.000	(750.000.000)	(*)	750.000.000	(750.000.000)	(*)
Công ty CP KD Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội số 8	1.050.000.000	(1.050.000.000)	(*)	1.050.000.000	(1.050.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Phát triển Giáo dục và Sức khỏe	200.000.000	(33.333.333)	(*)	200.000.000	(33.333.333)	(*)
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Handuh	5.000.000.000	(296.733.602)	(*)	5.000.000.000	(296.733.602)	(*)
Tổng	11.977.000.000	(3.070.954.884)	-	11.977.000.000	(3.070.954.884)	-

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý tại ngày kết thúc niên độ kế toán của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bởi không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư này, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.11 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH XD Và TM Uyên Khang	14.936.581.938	14.936.581.938	26.082.168.899	26.082.168.899
Công ty CP Đầu tư & Xây dựng Thành Nam	5.876.154.687	5.876.154.687	5.876.154.687	5.876.154.687
Công ty TNHH ĐT PT Quốc Tế Bắc Việt	25.936.302.541	25.936.302.541	25.936.302.541	25.936.302.541
Coảng ty TNHH Thương mại Xây dựng Thanh Thắng	4.592.200.000	4.592.200.000	3.492.200.000	3.492.200.000
Các đối tượng khác	76.495.817.190	76.495.817.190	78.155.233.558	78.155.233.558
Tổng	127.837.056.356	127.837.056.356	139.542.059.685	139.542.059.685

5.12 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Hanhud	45.000.000.000	45.000.000.000
Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á	77.104.707.018	77.104.707.018
Các đối tượng khác	619.167.870.267	549.108.845.124
Tổng	741.272.577.285	671.213.552.142
<i>Trong đó người mua trả trước là bên liên quan (Chỉ tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>45.000.000.000</i>	<i>45.000.000.000</i>

5.13 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

a) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	Phải thu	Phát sinh trong năm		Phải thu
	01/01/2022	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	3.000.000	3.000.000
Thuế, phí và các khoản khác	44.519.068	3.414.352.306	6.844.876.172	3.475.042.934
Tổng	44.519.068	3.414.352.306	6.847.876.172	3.478.042.934

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.13 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước (Tiếp theo)

b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Phải nộp	Phát sinh trong năm		Phải nộp
	01/01/2022	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2022
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	3.810.226.933	6.253.041.645	1.294.414.084	8.768.854.494
Thuế thu nhập doanh nghiệp	512.126.470	378.308.886	594.129.554	296.305.802
Thuế thu nhập cá nhân	708.353.132	229.444.526	259.116.455	678.681.203
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.260.185	3.940.905.788	194.731.584	3.953.434.389
Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	530.776.799	-	390.234.777	140.542.022
Tổng	5.768.743.519	10.805.700.845	2.736.626.454	13.837.817.910

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí phải trả hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản	231.286.309.666	255.183.133.688
Chi phí phải trả khác	51.200.000	-
Tổng	231.337.509.666	255.183.133.688

5.15 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Doanh thu nhận trước cho thuê cửa hàng, ki ốt	6.554.088.485	6.274.601.119
	6.554.088.485	6.274.601.119

5.16 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	847.624.118	776.271.464
Bảo hiểm xã hội	787.645.203	621.032.683
Bảo hiểm y tế	45.491.600	73.303.021
Bảo hiểm thất nghiệp	28.299.286	7.560.502
Phải trả về cổ phần hóa	1.320.000	1.320.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	354.716.241	354.716.241
Công ty CP Phát triển kinh doanh Bất động sản SLAND Việt Nam và Công ty CP Đầu tư Reatimes Holding (Hợp tác kinh doanh Dự án NC1)	122.047.878.437	120.000.000.000
Các khoản phải trả khác	51.444.442.853	50.261.388.625
Tổng	175.557.417.738	172.095.592.536
<i>Phải trả khác với bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.1)</i>	<i>1.997.460.604</i>	<i>464.156.177</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI

Xã Từ Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

5.17 Vay và Nợ thuê tài chính

Vay ngắn hạn và dài hạn	01/01/2022		Số phát sinh trong năm		31/12/2022	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị			Giảm	Giá trị	
a) Vay ngắn hạn	2.068.918.230	2.068.918.230	15.236.129.669	6.428.748.572	10.876.299.327	10.876.299.327
Vay cá nhân (i)	2.068.918.230	2.068.918.230	15.236.129.669	6.428.748.572	10.876.299.327	10.876.299.327
b) Vay dài hạn	148.318.236.489	148.318.236.489	-	3.000.000.000	145.318.236.489	145.318.236.489
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (ii)	148.318.236.489	148.318.236.489	-	3.000.000.000	145.318.236.489	145.318.236.489
Tổng	150.387.154.719	150.387.154.719	15.236.129.669	9.428.748.572	156.194.535.816	156.194.535.816

(i) Các khoản vay cá nhân có tính lãi và không tính lãi phát sinh tại Công ty mẹ và Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Hanhuh.

(ii) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đông Nam Á. Các hợp đồng vay như sau:

- Hợp đồng tín dụng trung - dài hạn số 012.10.00562 ngày 21/12/2010, số tiền vay 185 tỷ đồng. Mục đích vay: Nộp tiền sử dụng đất dự án Khu đô thị mới Cầu Bươu. Thời hạn vay: 36 tháng từ 21/12/2010 đến 21/12/2013. Lãi suất vay trong hạn: được thỏa thuận cụ thể trong từng giấy nhận nợ của mỗi lần giải ngân theo nguyên tắc lãi suất tiết kiệm cá nhân 13 tháng + biên độ. Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất các khoản phải thu từ dự án khu đô thị mới mở rộng phía Bắc và Tây Bắc Đại Kim - Định Công, tổng giá trị tài sản đảm bảo là 11.796.951.000.000 đồng;
- Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.11.00003 ngày 07/01/2011, số tiền vay là 343 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư xây dựng dự án "Khu nhà ở để bán cho CBCNV liên cơ quan huyện Thanh Trì". Thời hạn vay: 42 tháng. Lãi suất được xác định tại thời điểm giải ngân, được ghi trong từng khế ước nhận nợ cụ thể và được điều chỉnh theo thông báo của Seabank phù hợp với quy định của NHNN và cơ chế lãi suất của Seabank trong từng thời kỳ. Tài sản đảm bảo được thống nhất tạm định giá là 1.385.325.394.156 đồng theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong tương lai số 012.11.00003 ngày 07/01/2011 giữa Seabank Đông Đa và Công ty;
- Hợp đồng tín dụng trung hạn số 012.10.00259 ngày 28/07/2010, số tiền vay là 30 tỷ đồng. Mục đích vay: chi trả hỗ trợ đền bù giải phóng mặt bằng Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường vành đai 2,5 đoạn từ Đám Hồng ra quốc lộ 1A. Thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất trong hạn và thông báo của Seabank mỗi kỳ phù hợp với quy định của NHNN cơ chế lãi suất của Seabank. Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành trên đất dự án đầu tư xây dựng TTDVTM Thanh Trì (bao gồm cả quyền lý vận hành và khai thác tài sản hình thành trên đất) tại thị trấn Văn Điển, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 012.09.00151 ngày 22/09/2009; tổng tài sản tạm xác định là 51.115.000.000 đồng.

Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đông Nam Á không tính lãi từ thời điểm 07/04/2014 theo Phụ lục hợp đồng tín dụng số 02 ngày 08/04/2014.

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HÀ NỘI
Xã Từ Hiệp, Huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Tình hình biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư 01/01/2021	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(6.686.729.145)	338.714.013	61.464.319.703
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	499.967.456	-	499.967.456
Điều chỉnh do trích lập cổ tức	-	-	-	302.751.225	-	302.751.225
Lợi ích CĐKKS	-	-	-	-	(11.577.007)	(11.577.007)
Số dư 31/12/2021	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(5.884.010.464)	327.137.006	62.255.461.377
Số dư 01/01/2022	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(5.884.010.464)	327.137.006	62.255.461.377
Lãi trong năm nay	-	-	-	648.307.405	-	648.307.405
Lợi ích CĐKKS	-	-	-	-	(17.340.225)	(17.340.225)
Số dư 31/12/2022	50.207.500.000	2.902.040.909	14.702.793.926	(5.235.703.059)	309.796.781	62.886.428.557



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết Vốn chủ sở hữu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	15.062.250.000	15.062.250.000
Các cổ đông khác	35.145.250.000	35.145.250.000
Tổng	50.207.500.000	50.207.500.000

c. 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 đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp tại ngày đầu năm	50.207.500.000	50.207.500.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp tại ngày cuối năm	50.207.500.000	50.207.500.000
Cổ tức đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.020.750	5.020.750
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	5.020.750	5.020.750
- Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.020.750	5.020.750
- Cổ phiếu phổ thông	5.020.750	5.020.750
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	33.628.001.499	75.927.800.023
Doanh thu kinh doanh bất động sản	62.385.828.398	20.625.384.543
Doanh thu dịch vụ khác	2.637.814.336	3.078.261.791
Tổng	98.651.644.233	99.631.446.357
<i>Giảm trừ doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	1.691.789.654
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	564.997.041
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hoạt động xây lắp	33.628.001.499	74.236.010.369
Doanh thu kinh doanh bất động sản	62.385.828.398	20.060.387.502
Doanh thu dịch vụ khác	2.637.814.336	3.078.261.791
Tổng doanh thu thuần	98.651.644.233	97.374.659.662
<i>Trong đó: Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>14.155.820</i>	<i>80.151.324</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	32.892.048.917	74.314.825.697
Giá vốn kinh doanh bất động sản	59.937.428.594	18.339.431.587
Giá vốn dịch vụ	2.290.105.579	2.600.263.301
Tổng	95.119.583.090	95.254.520.585

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	3.969.249	16.025.166
Tổng	3.969.249	16.025.166

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi vay	842.425.351	301.964.913
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(166.666.667)
Tổng	842.425.351	135.298.246

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.5 Lợi nhuận khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác	2.847.790.656	4.141.750.255
Lãi chậm nộp các dự án	2.847.790.656	3.949.119.255
Tiền hỗ trợ từ dự án mở rộng tuyến đường Tứ Hiệp - Thanh Trì - Hà Nội	-	192.631.000
Chi phí khác	864.971.464	2.302.470.223
Các khoản chậm nộp	22.852.021	77.180.882
Truy thu, phạt thuế	-	1.957.494.152
Chi phí khác	842.119.443	267.795.189
Lợi nhuận khác	1.982.819.192	1.839.280.032

6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	378.308.886	654.488.517
Tổng	378.308.886	654.488.517

6.7 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	648.307.405	499.967.456
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	648.307.405	499.967.456
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.020.750	5.020.750
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	129,13	99,58

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban quản lý điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Chi phí sản xuất theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	27.997.360.476	73.554.304.262
Chi phí nhân công	13.213.421.021	13.580.271.306
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.702.204.954	3.120.593.447
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.980.306.603	15.761.019.633
Chi phí khác bằng tiền	17.247.550.894	63.633.294.947
Tổng	86.140.843.948	169.649.483.595

7 THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty như sau:

Các bên liên quan	Mối liên hệ với Công ty
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Cổ đông lớn có ảnh hưởng đáng kể
Thành viên chủ chốt của công ty: Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Người quản lý khác và các cá nhân là người thân cận của thành viên chủ chốt Công ty	Ảnh hưởng đáng kể

a. Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc	Lương, thù lao	1.981.131.451	1.408.402.258

b. Các giao dịch với các bên liên quan

Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình đô thị Hà Nội	Đầu tư góp vốn khác	Tiền điện	14.155.820	80.151.324

c. Số dư với các bên liên quan

Các khoản phải trả khác	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Cổ đông lớn	Lãi vay	1.997.460.604	464.156.177

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Người mua trả tiền trước	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Hanhud	Đầu tư góp vốn khác	Tiền dự án	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Hanhud	Đầu tư góp vốn khác	Tiền dự án	45.000.000.000	45.000.000.000
Các khoản phải thu khách hàng	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình đô thị Hà Nội	Đầu tư góp vốn khác	Thi công xây lắp	6.147.957	4.657.344
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng công trình đô thị Hà Nội	Đầu tư góp vốn khác	Thi công xây lắp	6.147.957	4.657.344
Các khoản phải thu khác	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Phải thu khác			111.956.925.956	111.956.925.956
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Hanhud	Đầu tư góp vốn khác	Ứng vốn thi công	101.760.494.114	101.760.494.114
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Hanhud	Đầu tư góp vốn khác	Lãi vay	20.472.222	20.472.222
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Hanhud	Đầu tư góp vốn khác	Cổ tức	445.200.000	445.200.000
Công ty Cổ phần KD Phát triển Nhà và ĐT Hà Nội số 8	Đầu tư góp vốn khác	Lãi vay	9.730.759.620	9.730.759.620
Phải thu về gốc cho vay			15.007.284.607	15.007.284.607
Công ty Cổ phần KD Phát triển Nhà và ĐT Hà Nội số 8	Đầu tư góp vốn khác	Nợ gốc vay	1.206.590.000	1.206.590.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Hanhud	Đầu tư góp vốn khác	Nợ gốc vay	13.800.694.607	13.800.694.607

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/202 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPAVIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc







Mai Thị Hoa

Nguyễn Thị Phương Thảo

Nguyễn Trung Hậu