

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





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

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

---

**MỤC LỤC**

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





## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

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

#### **Hội đồng quản trị**

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

#### **Ban Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

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

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



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

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

đính kèm Báo cáo tài chính

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

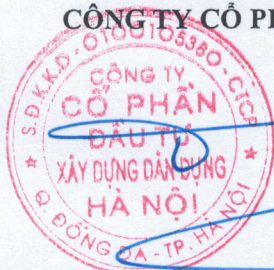
**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

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



**Phạm Tiến Điệp**

**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022



Số: 87-22/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2022

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

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

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

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

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

1012  
CÔ  
RÁCH NI  
KIỂM TOÁN  
VIỆ  
ĐỊNH GIÁ



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
(tiếp theo)

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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



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

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

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





Mẫu số B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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



Mẫu số B 01 - DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021  
(tiếp theo)

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

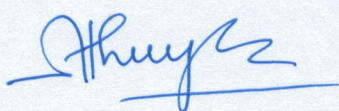
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

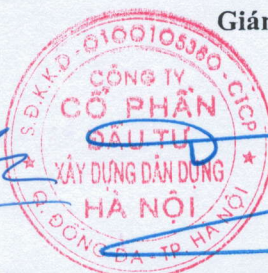
Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Ngô Thị Thanh Thúy



Phạm Tiến Điệp

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



Mẫu số B 02 - DN

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

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

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

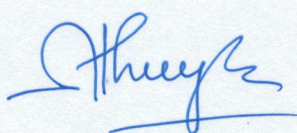
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

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

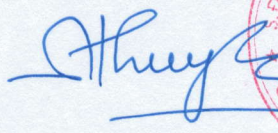
Người lập biểu

Kế toán trưởng

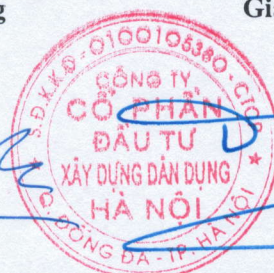
Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Ngô Thị Thanh Thúy



Phạm Tiến Điệp

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



Mẫu số B 03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

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

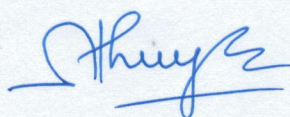
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

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

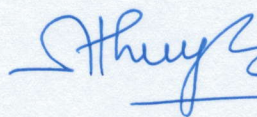
Người lập biểu

Kế toán trưởng

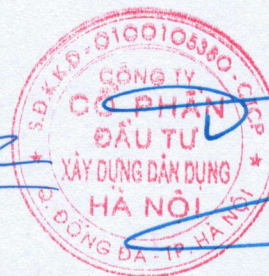
Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Ngô Thị Thanh Thúy



Phạm Tiến Điệp

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

**1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

**1. Kỳ kế toán**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

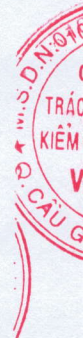
Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức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

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Doanh thu xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

2022  
ÔNG  
NHÌEM  
TOÁN VÀ  
VIỆT N  
GIẤY -



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

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

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

**Doanh thu tiền lãi**

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

**15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**15.1 Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

**Thuế khác**

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

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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



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

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Đơn vị tính: VND

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





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

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

**3. Phải thu của khách hàng**

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

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**4. Trả trước cho người bán**

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

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

**5. Phải thu khác**

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

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

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

**6. Hàng tồn kho**

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

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

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

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

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

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

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

**9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Đơn vị tính: VND

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

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

**10. Chi phí trả trước**

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





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

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

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

**12. Phải trả người bán**

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

**13. Người mua trả tiền trước**

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

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

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

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

**15. Chi phí phải trả**

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

**16. Phải trả khác**

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

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

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

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

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



**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**

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

Mẫu số B 09 - DN

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

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2021		Trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
<i>Vay dài hạn</i>						
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
<b>Cộng</b>	<b>22.968.000.000</b>	<b>22.968.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.968.000.000</b>	<b>22.968.000.000</b>

(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)**

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

**18. Doanh thu chưa thực hiện**

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

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

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

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

**19.4 Cổ phiếu**

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

**19.6 Các quỹ của công ty**

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

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

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

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

**2. Giá vốn hàng bán**

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

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

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

**4. Thu nhập khác**

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

**5. Chi phí khác**

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

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

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

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

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

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

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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



Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

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

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

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

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

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

**VIII. Những thông tin khác**

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

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



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

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

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

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

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

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

Cổ đông góp vốn

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

**\*) Số dư với các bên liên quan**

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

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

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

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

**3. Thông tin so sánh**

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

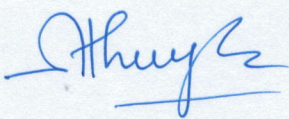
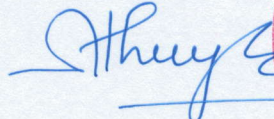
Hà Nội, ngày 01 tháng 03 năm 2022

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc


Ngô Thị Thanh Thúy

Ngô Thị Thanh Thúy

Phạm Tiến Điệp