

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT
 Quý 4 năm 2022

| Chi tiêu | MS | TM | Quý 4 | | Lũy kế từ đầu năm đến quý này | |
|--|----|-------|-----------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.25 | 160,398,734,713 | 253,504,669,417 | 425,255,409,781 | 492,032,951,333 |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | | | | |
| 3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 160,398,734,713 | 253,504,669,417 | 425,255,409,781 | 492,032,951,333 |
| 4 Giá vốn hàng bán | 11 | VI.27 | 126,927,615,443 | 152,726,839,132 | 317,741,027,807 | 366,872,344,475 |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 33,471,119,270 | 100,777,830,285 | 107,514,381,974 | 125,160,606,858 |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.26 | 2,235,860,500 | 3,379,735,052 | 8,769,437,559 | 6,391,395,943 |
| 7 Chi phí hoạt động tài chính | 22 | VI.28 | 1,054,390,749 | 11,036,147,330 | 6,695,783,736 | 17,867,279,657 |
| - Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 0 | 0 | | - |
| 8 Chi phí bán hàng | 24 | | 3,128,186,953 | 2,162,975,400 | 3,258,696,044 | 2,162,975,400 |
| 9 Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 6,191,972,975 | 8,051,715,675 | 18,347,621,496 | 20,952,283,748 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)} | 30 | | 25,332,429,093 | 82,906,726,932 | 87,981,718,257 | 90,569,463,996 |
| 11 Thu nhập khác | 31 | | 1,812,866,747 | 5,077,767,845 | 3,185,194,389 | 9,054,541,666 |
| 12 Chi phí khác | 32 | | 419,747,794 | 135,974,782 | 1,133,509,863 | 836,894,297 |
| 13 Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 1,393,118,953 | 4,941,793,063 | 2,051,684,526 | 8,217,647,369 |
| 14 Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh | 45 | | | | - | 1,800,000,000 |
| 15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45) | 50 | | 26,725,548,046 | 87,848,519,995 | 90,033,402,783 | 100,587,111,365 |
| 16 Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI30 | 5,783,561,291 | 17,766,310,349 | 18,802,041,040 | 20,116,130,127 |
| 17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | VI30 | | | 0 | 1,080,000,000 |
| 18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 20,941,986,755 | 70,082,209,646 | 71,231,361,743 | 79,390,981,238 |
| LN sau thuế cổ đông KKS | | | 6,120,292,286 | 19,443,293,312 | 20,748,999,315 | 21,404,212,943 |
| LN sau thuế cty Mẹ | | | 14,821,694,469 | 50,638,916,334 | 50,482,362,428 | 57,986,768,295 |

Người lập biểu



Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương



Tổng giám đốc

Bé Ngọc Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm 2022

| Chi tiêu | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này | |
|--|-----------|-------------|------------------------------------|--------------------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 1 | 2 | | | |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 365,076,220,905 | 876,748,236,038 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (284,489,246,068) | (628,604,003,169) |
| 3. Tiền chi cho người lao động | 03 | | (23,838,912,592) | (24,496,052,425) |
| 4. Tiền lãi vay đã trả | 04 | | (1,128,220,069) | (5,243,020,401) |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | | (27,614,796,596) | (5,817,992,332) |
| 6. Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh | 06 | | 413,064,188,369 | 219,402,571,547 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | | (377,181,256,917) | (537,459,647,993) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh (20=01+02+03+04+05+06+07) | 20 | | 63,887,977,032 | (105,469,908,735) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TS dài hạn khác | 21 | | -217,150,515 | -12,894,999 |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS khác | 22 | | 3,417,652,968 | 0 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ | 23 | | -314,100,000,000 | -45,400,000,000 |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ | 24 | | 289,000,000,000 | 94,975,000,000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | -21,213,944,174 | 0 |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 0 | 1,800,000,000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 29,446,245,237 | 1,486,722,801 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư (30=21+22+23+24+25+26+27) | 30 | | (13,667,196,484) | 52,848,827,802 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn từ CSH | 31 | | 0 | 0 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | | 0 | 0 |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 55,000,000,000 | 107,266,924,485 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | -69,660,418,053 | -103,472,548,500 |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | | 0 | 0 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | 0 | -1,000,000,000 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính 40=31+32+33+34+35+36) | 40 | | -14,660,418,053 | 2,794,375,985 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | | 35,560,362,495 | -49,826,704,948 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 17,290,225,570 | 67,116,930,518 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | | | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61) | 70 | | 52,850,588,065 | 17,290,225,570 |

Người lập biểu



Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương

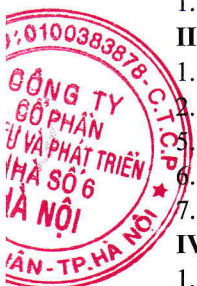


Bê Ngọc Long

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

Đơn vị tính: VNĐ

| Chỉ tiêu | Mã số | TM | 31/12/2022 VNĐ | 01/01/2022 VNĐ |
|---|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Tài sản | | | | |
| A - Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150) | 100 | | 464,346,309,960 | 687,259,983,037 |
| I - Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.01 | 52,850,588,065 | 17,290,225,570 |
| 1. Tiền | 111 | | 20,200,588,065 | 15,290,225,570 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 32,650,000,000 | 2,000,000,000 |
| II - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 47,028,482,260 | 199,000,000,000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 121 | | 47,028,482,260 | 199,000,000,000 |
| III - Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 230,159,019,847 | 350,884,926,080 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | V.02 | 58,541,135,813 | 61,666,774,776 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | V.03 | 58,315,813,071 | 100,334,344,066 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.04 | 47,970,139,954 | 54,360,139,954 |
| 4. Các khoản phải thu khác | 136 | V.05 | 84,185,814,438 | 153,377,550,713 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | (18,853,883,429) | (18,853,883,429) |
| IV - Hàng tồn kho | 140 | | 50,402,953,970 | 53,658,271,252 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | V.06 | 50,402,953,970 | 53,658,271,252 |
| V - Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 83,905,265,818 | 66,426,560,135 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 74,126,479,374 | 56,655,429,772 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | V.07 | 3,141,952 | 2,440,503,722 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | | 9,775,644,492 | 7,330,626,641 |
| B - Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+26) | 200 | | 940,118,380,837 | 687,864,470,266 |
| I - Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 10,200,000,000 | 10,200,000,000 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | | 10,200,000,000 | 10,200,000,000 |
| II - Tài sản cố định | 220 | V.08 | 3,628,775,343 | 2,652,765,431 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | | 3,628,775,343 | 2,652,765,431 |
| - Nguyên giá | 222 | | 25,715,836,720 | 23,614,224,512 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (22,087,061,377) | (20,961,459,081) |
| III - Bất động sản đầu tư | 230 | | 8,360,459,198 | 8,693,194,586 |
| - Nguyên giá | 231 | | 10,262,241,524 | 10,262,241,524 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (1,901,782,326) | (1,569,046,938) |
| IV - Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 858,509,417,540 | 650,444,982,425 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.09 | 858,509,417,540 | 650,444,982,425 |
| IV - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 49,755,120,645 | 4,600,000,000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | V.11 | 49,755,120,645 | 4,600,000,000 |
| V - Tài sản dài hạn khác | 260 | | 9,664,608,111 | 11,273,527,824 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.13 | 1,306,432,514 | 1,515,352,227 |
| 2. Lợi thế thương mại | 262 | | 8,358,175,597 | 9,758,175,597 |
| Tổng cộng tài sản (270=100+200) | 270 | | 1,404,464,690,797 | 1,375,124,453,303 |
| Nguồn vốn | | | | |
| A - Nợ phải trả (300=310+330) | 300 | | 1,104,976,241,712 | 1,118,481,392,316 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 950,824,071,201 | 934,918,171,067 |
| 1. Phải trả người bán | 311 | V.14 | 54,728,237,538 | 73,030,540,031 |
| 2. Người mua trả tiền trước | 312 | | 79,174,202,377 | 323,799,759,328 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 313 | V.16 | 8,835,584,230 | 16,858,282,932 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1,859,261,392 | 1,895,314,377 |
| 5. Chi phí phải trả | 315 | V.17 | 107,472,825 | 1,820,001,520 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 652,736,063,346 | 334,329,827,614 |



| | | | | |
|---|------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 318 | V.18 | 96,019,541,857 | 98,291,982,341 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 319 | V.15 | 46,008,429,338 | 76,087,539,337 |
| 12. Quy khen thưởng và phúc lợi | 322 | | 11,355,278,298 | 8,804,923,587 |
| II - Nợ dài hạn | 330 | | 154,152,170,511 | 183,563,221,249 |
| 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | 30,090,639,675 | 29,915,828,034 |
| 4. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19 | 83,414,313,317 | 96,807,652,322 |
| 5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.20 | 37,837,144,759 | 54,010,280,133 |
| 7. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | 2,810,072,760 | 2,829,460,760 |
| B - Vốn chủ sở hữu (400=410+430) | 400 | | 299,488,449,085 | 256,643,060,987 |
| I - Vốn chủ sở hữu | 410 | | 299,488,449,085 | 256,643,060,987 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 144,000,000,000 | 144,000,000,000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 1,303,275,917 | 1,303,275,917 |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 21,321,489,540 | 10,369,431,433 |
| 8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 1,535,326,407 | 1,535,326,407 |
| 9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 61,104,550,628 | 46,288,630,717 |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | 1,423,176,288 | 1,423,176,288 |
| 12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | | 68,800,630,305 | 51,723,220,225 |
| II - Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | | |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | | |
| * Tổng cộng nguồn vốn (440=300+400) | 440 | | 1,404,464,690,797 | 1,375,124,453,303 |



Người lập biểu

Bùi Thu Hằng

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Dương Thị Thái Hương

Hà Nội ngày 31 tháng 12 năm 2022



Tổng Giám Đốc

B. Ngọc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. Thông tin khái quát của doanh nghiệp

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội (gọi tắt là " Công ty"), tiền thân là công ty Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội (thuộc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội) chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần theo Quyết định số 8847/QĐ-UB ngày 02/12/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội thuộc Tổng Công ty Đầu Tư và Phát triển Nhà Hà Nội. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0100383878 đăng ký lần đầu ngày 31/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 16/03/2017.

Vốn điều lệ của Công ty là 144.000.000.000 đồng, trong đó:

- | | |
|--------------------------------------|--------|
| - Tỷ lệ cổ phần của nhà nước | 17,09% |
| - Tỷ lệ cổ phần của các cổ đông khác | 82,91% |

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 6A, Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh như sau:

- Đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển nhà;
- Xây dựng và lắp đặt các công trình dân dụng, Công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thể dục thể thao;
- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, các khu công nghiệp và đô thị;
- Xây dựng và lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35KVA, xây dựng và lắp đặt các hệ thống trang thiết bị điện, cấp thoát nước thông dụng;
- Đào đắp đất đá, nề mộc, bê tông sắt thép trong xây dựng;
- Lắp đặt thiết bị, điện nước dân dụng, các sản phẩm cơ khí xây dựng, thang máy, các cấu kiện gỗ, sắt thép;
- Xây dựng, cải tạo nhà để bán và cho thuê;
- Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Tư vấn về đầu tư và xây dựng, tư vấn giám sát thi công xây lắp, tư vấn về quản lý Dự án, tư vấn soạn thảo hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu, tư vấn về trang thiết bị trong xây lắp cho chủ đầu tư trong và ngoài nước;
- Tư vấn thiết kế kiến trúc, nội ngoại thất, tổng mặt bằng: đối với các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh nhà hàng, khách sạn;
- Kinh doanh lữ hành, du lịch;
- Tổ chức dịch vụ quản lý vận hành và khai thác khu đô thị mới, khu chung cư;
- Hoạt động chính của Công ty là Đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển nhà, xây dựng và lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thể dục thể thao.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính và kỳ kế toán

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan khác tại Việt Nam.

Kỳ kế toán năm

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan, 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, các văn bản hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi chế độ kế toán do Bộ Tài chính ban hành

Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ

4. Các chính sách kế toán áp dụng

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo Tài chính

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo Tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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

Tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có khả năng thanh khoản cao có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng hoặc ít hơn.

Các khoản phải thu và dự phòng khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi công nợ của Công ty và theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT - BTC ngày 07/12/2009 về hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

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 bình quân gia quyền.

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 niên độ kế toán.

Tài sản cố định và khấu hao

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

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:

| | |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 05 - 08 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 05 năm |

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình là lợi thế kinh doanh ghi nhận tại thời điểm chuyển giao từ Công ty Nhà nước sang Công ty Cổ phần được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế với thời gian khấu hao là 5 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 12 đến 27 năm.

Xây dựng cơ bản

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng số vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước. Toàn bộ chi phí của dự án này được tập hợp và hạch toán vào tài khoản "Chi phí xây dựng dở dang" và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ, cốp pha đã giao được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Thặng dư vô cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Công ty được UBND thành phố Hà Nội giao làm đại diện chủ đầu tư quản lý Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính với tổng số vốn đầu tư khoảng 794 tỷ đồng bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước. Toàn bộ chi phí và nguồn hình thành của dự án được Công ty tập hợp và hạch toán vào tài khoản "Chi phí xây dựng dở dang", "Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản" và đang được trình bày trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty.

Ghi nhận doanh thu

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng;

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 năm 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp 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 lý 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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh

Thuế

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

Số thuế hiện tại phải trả 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 không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu

nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận

khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi 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 ký trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty mẹ, các công ty con của Công ty mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên Bảng cân đối kế toán , báo cáo kết quả kinh doanh

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| 1. Tiền | | |
| Tiền | 20,200,588,065 | 15,290,225,570 |
| Các khoản tương đương tiền | 32,650,000,000 | 2,000,000,000 |
| | - | - |
| Cộng | 52,850,588,065 | 17,290,225,570 |
| | | |
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| | VND | VND |
| 2. Phải thu của khách hàng | | |
| - Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO | 6,882,521,963 | 6,882,521,963 |
| - Công ty CP Đầu tư và TM Hà Nội | 5,020,637,875 | 5,020,637,875 |
| - Ban QLDA ĐT XD công trình giao thông TP Hà Nội | 4,968,536,125 | 5,550,011,080 |
| - Công ty CP bất động sản Land 6 | 7,466,666,646 | 13,166,666,646 |
| - Phải thu khách hàng ngắn hạn khác | 34,202,773,204 | 31,046,937,212 |
| | - | - |
| Cộng | 58,541,135,813 | 61,666,774,776 |
| | | |
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| | VND | VND |
| 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn | | |
| - Công ty CP tu tạo và phát triển nhà | | 8,969,554,775 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn khác | 58,315,813,071 | 91,364,789,291 |
| | - | - |
| Cộng | 58,315,813,071 | 100,334,344,066 |
| | | |
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| | VND | VND |
| 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | |
| | 47,028,482,260 | 199,000,000,000 |
| | - | - |
| Cộng | 47,028,482,260 | 199,000,000,000 |
| | | |
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| | VND | VND |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | | |
| Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội | 3,933,439,389 | 3,933,439,389 |
| Công ty CP bất động sản Land 6 | 9,226,700,565 | 9,526,700,565 |
| Các cá nhân khác | 34,810,000,000 | 40,900,000,000 |
| | - | - |
| Cộng | 47,970,139,954 | 54,360,139,954 |

Cho vay ngắn hạn là các khoản cho vay, tổ chức cá nhân có tài sản đảm bảo với lãi suất tương đương lãi suất Ngân hàng.

| | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 6. Các khoản phải thu khác | | |
| - Ký cược, ký quỹ | - | |
| - Tạm ứng | 22,006,022,391 | 25,199,723,364 |
| - Phải thu khác | 62,179,792,047 | 128,177,827,349 |
| - Công ty TNHH Viễn Tin HN | 34,664,700,000 | 34,664,700,000 |
| Phải thu khác | 27,515,092,047 | 93,513,127,349 |
| Cộng | 84,185,814,438 | 153,377,550,713 |

| | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 7. Hàng tồn kho | | |
| - Chi phí SX KDDD | 50,402,953,970 | 53,658,271,252 |
| Cộng | 50,402,953,970 | 53,658,271,252 |

| | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|---|----------------------|----------------------|
| 8. Thuế và Các khoản phải thu Nhà nước | | |
| - Thuế GTGT còn được khấu trừ | 3,141,952 | 2,440,503,722 |
| - Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà Nước: | 9,775,644,492 | 7,330,626,641 |
| Cộng | 9,778,786,444 | 9,771,130,363 |

| Chỉ tiêu | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, t. dẫn | Thiết bị Dụng cụ quản lý | Bất động sản Đầu tư | Cộng |
|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|
| I. Nguyên giá TSCĐ HH | | | | | |
| 1. Số dư tại 01/01/2022 | 12,991,825,270 | 10,206,805,908 | 415,593,334 | 10,262,241,524 | 33,876,466,036 |
| 2. Số tăng trong năm | - | 1,508,134,545 | 593,477,663 | - | 2,101,612,208 |
| - Mua sắm mới | | 1,508,134,545 | 593,477,663 | | 2,101,612,208 |
| - Xây dựng mới, khác | | | | | - |
| 3. Số giảm trong năm | 0 | 0 | 0 | 0 | - |
| - Thanh lý, NB.. | | | | | - |
| - Khác | | | | | - |
| 4. Số dư tại 31/12/2022 | 12,991,825,270 | 11,714,940,453 | 1,009,070,997 | 10,262,241,524 | 35,978,078,244 |
| II. Giá trị đã hao mòn lũy kế | | | | | |
| 1. Số dư tại 01/01/2022 | 12,870,072,486 | 7,707,240,735 | 384,145,858 | 1,569,046,940 | 22,530,506,019 |
| 2. Tăng trong năm | 68,300,000 | 1,024,633,596 | 32,668,702 | 332,735,386 | 1,458,337,684 |
| - Trích khấu hao | 68,300,000 | 1,024,633,596 | 32,668,702 | 332,735,386 | 1,458,337,684 |
| - Điều chuyển | | | | | - |
| 3. Giảm trong kỳ | - | - | - | - | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | | | | | - |
| - Giảm khác | | | | | - |
| 4. Số dư tại 31/12/2022 | 12,938,372,486 | 8,731,874,331 | 416,814,560 | 1,901,782,326 | 23,988,843,703 |
| III. Giá trị còn lại | | | | | |
| 1. Tại ngày 01/01/2022 | 121,752,784 | 2,499,565,173 | 31,447,476 | 8,693,194,584 | 11,345,960,017 |
| 2. Tại ngày 31/12/2022 | 53,452,784 | 2,983,066,122 | 592,256,437 | 8,360,459,198 | 11,989,234,541 |

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | |
| Dự án thuộc nguồn vốn Ngân sách Thành phố | 1,438,848,234 | 1,438,848,234 |
| Dự án kinh doanh của Công ty | 857,070,569,306 | 649,006,134,191 |
| - Trong đó: | | |
| + Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính | 158,585,456,108 | 180,009,826,658 |
| + Dự án 102 Nguyễn Khuyến | 222,685,795 | 222,685,795 |
| + Dự án CT C2 khu Trung Hòa - Nhân Chính | 1,641,419,957 | 1,641,419,957 |
| + Dự án 76 Nguyễn Chí Thanh | 222,670,122 | 222,670,122 |
| + Dự án khu dân cư mới số 2 tại xã Trí Yên - Yên Dũng - Bắc Giang | 374,564,815 | |
| + Dự án HH2 thuộc ngòi - Cầu Trại - Trung Văn - Từ Liêm - HN | 41,329,885,793 | 34,040,326,756 |
| + Dự án tuyến đường ven biển theo hình thức BT tại tỉnh Phú Yên | 702,000 | 702,000 |
| + DA ĐTXD hạ tầng KT khu biệt thự số 1 Cái Dầm | 15,000,629 | 15,000,629 |
| + Đầu tư dự án tại TP Hạ Long | 654,678,184,087 | 432,853,502,274 |
| Cộng | 858,509,417,540 | 650,444,982,425 |
| | | |
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| | VND | VND |
| 11. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh | | |
| - Công ty CP đầu tư bất động sản & cơ sở hạ tầng Nhân Việt | 4,000,000,000 | 4,000,000,000 |
| - Công ty CP Xây lắp cơ điện Handico 6 | 600,000,000 | 600,000,000 |
| - Công ty CP XD và TM Trường Lộc | 45,155,120,645 | |
| Cộng | 49,755,120,645 | 4,600,000,000 |
| | | |
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| | VND | VND |
| 13. Chi phí trả trước | | |
| - Ngắn hạn | 74,126,479,374 | 56,655,429,772 |
| - Dài hạn | 1,306,432,514 | 1,515,352,227 |
| Cộng | 75,432,911,888 | 58,170,781,999 |
| | | |
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| | VND | VND |
| 14. Phải trả người bán ngắn hạn | | |
| - Công ty CP ĐT XD và TM Phú Thái | 236,155,940 | 3,040,434,144 |
| - Công ty CP tập đoàn địa ốc Viễn Đông | 7,259,429,000 | 7,259,429,000 |
| - Công ty CP Đầu tư và TM Hà Nội | 3,727,000,000 | 3,727,000,000 |
| - Các đối tượng khác | 43,505,652,598 | 59,003,676,887 |
| Cộng | 54,728,237,538 | 73,030,540,031 |
| | | |
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| | VND | VND |
| 15. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | | |
| - Vay tổ chức, cá nhân khác | | |
| Vay cá nhân | 34,079,032,243 | 46,061,165,053 |
| Ngân hàng BIDV Thái Hà | 11,929,397,095 | 30,026,374,284 |
| Cộng | 46,008,429,338 | 76,087,539,337 |
| | | |
| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
| | VND | VND |
| 16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | | |
| - Thuế giá trị gia tăng | 7,251,256,887 | 474,676,206 |
| - Thuế TNDN | 622,634,050 | 15,851,415,834 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 961,693,293 | 532,190,892 |
| Cộng | 8,835,584,230 | 16,858,282,932 |

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-----------------------------|-------------|---------------|
| | VND | VND |
| 17. Chi phí phải trả | | |
| Chi phí phải trả | 107,472,825 | 1,820,001,520 |

| | | |
|-------------|--------------------|----------------------|
| Cộng | 107,472,825 | 1,820,001,520 |
|-------------|--------------------|----------------------|

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| 18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | | |
| - Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | 39,070,299 | |
| - Kinh phí công đoàn | 587,326,163 | 626,658,099 |
| - Phải trả các đội xây lắp | 328,558,734 | |
| - Phải trả cổ tức | 7,047,420,800 | 16,259,007,950 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 88,017,165,861 | 81,406,316,292 |

| | | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Cộng | 96,019,541,857 | 98,291,982,341 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| 19. Các khoản phải trả dài hạn khác | | |
| - Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Cty CP ĐT và TM Hà Nội theo LD | 72,516,091,542 | 85,909,430,547 |
| - Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Cty CP Đại Hải Hà theo HĐ số 12/2009 (Dự án | 500,000,000 | 500,000,000 |
| - Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh cty CP TM Đầu tư DTT VN | 9,200,000,000 | 9,200,000,000 |
| - Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ các cá nhân DA HT KT khu biệt thự số 1 Cái Dăm | 1,050,000,000 | 1,050,000,000 |
| - Khác | 148,221,775 | 148,221,775 |

| | | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Cộng | 83,414,313,317 | 96,807,652,322 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|----------------|----------------|
| | VND | VND |
| 20. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | | |
| - Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 37,837,144,759 | 54,010,280,133 |

| | | |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Cộng | 37,837,144,759 | 54,010,280,133 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| 21. Dự phòng phải trả dài hạn | | |
| Chi phí dự phòng phải trả | 2,810,072,760 | 2,829,460,760 |

| | | |
|-------------|----------------------|----------------------|
| Cộng | 2,810,072,760 | 2,829,460,760 |
|-------------|----------------------|----------------------|

22. Vốn chủ sở hữu

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

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn Cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Tại ngày 01/01/2022 | 144,000,000,000 | 1,303,275,917 | 10,369,431,433 | 1,535,326,407 | 46,288,630,717 |
| Tăng trong năm | - | - | - | - | 35,660,667,959 |
| - Vốn góp của cổ đông | - | - | - | - | - |
| - Lãi/lỗ | - | - | - | - | 35,660,667,959 |
| - Phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | - |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | -17,280,000,000 |
| - Chia cổ tức | - | - | - | - | -17,280,000,000 |
| - Phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | - |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - |
| Số dư 30/09//2022 | 144,000,000,000 | 1,303,275,917 | 10,369,431,433 | 1,535,326,407 | 64,669,298,676 |
| Tại ngày 01/10/2022 | 144,000,000,000 | 1,303,275,917 | 10,369,431,433 | 1,535,326,407 | 64,669,298,676 |
| Tăng trong năm | - | - | 10,952,058,107 | - | 14,821,694,469 |
| - Vốn góp của cổ đông | - | - | - | - | - |
| - Lãi/lỗ | - | - | - | - | 14,821,694,469 |
| - Phân phối lợi nhuận | - | - | 10,952,058,107 | - | - |
| - Tăng khác | - | - | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | - 18,386,442,517 |
| - Phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | - 18,386,442,517 |
| - Giảm khác | - | - | - | - | - |
| - Chi cổ tức | - | - | - | - | - |
| Số dư 31/12/2022 | 144,000,000,000 | 1,303,275,917 | 21,321,489,540 | 1,535,326,407 | 61,104,550,628 |

| b. Chi tiết vốn chủ sở hữu | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| - Vốn góp của nhà nước | 24,602,450,000 | 24,602,450,000 |
| - Vốn góp của đối tượng khác | 119,397,550,000 | 119,397,550,000 |
| Cộng | 144,000,000,000 | 144,000,000,000 |

| c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp tại ngày 01 tháng 01 | 144,000,000,000 | 144,000,000,000 |
| Vốn góp tăng trong năm | | |
| Vốn góp giảm trong năm | | |
| Vốn góp tại ngày 31 tháng 12 | 144,000,000,000 | 144,000,000,000 |

d. Cổ phiếu

| | Năm 2021 Cổ phiếu | Năm 2020 Cổ phiếu |
|--|----------------------|----------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 14,400,000 | 14,400,000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 14,400,000 | 14,400,000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 14,400,000 | 14,400,000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | | |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | | |
| Cổ phiếu đang lưu hành | 14,400,000 | 14,400,000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 14,400,000 | 14,400,000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | | |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP) | 10,000 | 10,000 |

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

| | 31/12/2022 VNĐ | 31/12/2021 VNĐ |
|---|------------------------|------------------------|
| 23. Doanh thu cung cấp hàng hóa và dịch vụ | | |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 45,910,515,932 | 49,332,662,859 |
| Doanh thu kinh doanh và cho thuê BĐS | 96,670,336,930 | 186,392,271,636 |
| Doanh thu khác | 17,817,881,851 | 17,779,734,922 |
| Cộng | 160,398,734,713 | 253,504,669,417 |
| | 31/12/2022 VNĐ | 31/12/2021 VNĐ |
| 24. Giá vốn hàng bán | | |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng | 42,824,660,517 | 46,119,267,273 |
| Giá vốn của kinh doanh và cho thuê BĐS | 70,218,573,866 | 94,664,189,503 |
| Giá vốn khác | 13,884,381,060 | 11,943,382,356 |
| Cộng | 126,927,615,443 | 152,726,839,132 |
| | 31/12/2022 VNĐ | 31/12/2021 VNĐ |
| 25. Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2,235,860,500 | 3,379,735,052 |
| Cộng | 2,235,860,500 | 3,379,735,052 |
| | 31/12/2022 VNĐ | 31/12/2021 VNĐ |
| 26. Chi phí tài chính | | |
| - Lãi tiền vay | 1,054,390,749 | 11,036,147,330 |
| Cộng | 1,054,390,749 | 11,036,147,330 |
| | 31/12/2022 VNĐ | 31/12/2021 VNĐ |
| 27. Thu nhập khác | | |
| | 1,812,866,747 | 5,077,767,845 |
| Cộng | 1,812,866,747 | 5,077,767,845 |
| | 31/12/2022 VNĐ | 31/12/2021 VNĐ |
| 28. Chi phí khác | | |
| | 419,747,794 | 135,974,782 |
| Cộng | 419,747,794 | 135,974,782 |

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| 29. Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng | | |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp | 6,191,972,975 | 8,051,715,675 |
| - Chi phí bán hàng | 3,128,186,953 | 2,162,975,400 |

| | | |
|-------------|----------------------|-----------------------|
| Cộng | 9,320,159,928 | 10,214,691,075 |
|-------------|----------------------|-----------------------|

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| 30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 27,075,548,046 | 87,848,519,995 |
| Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế | 571,009,185 | 2,133,031,749 |
| Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập tính thuế | | 1,150,000,000 |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | | |
| Thuế suất | ,20% | ,20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành | - | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm | - | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại | | |
| Chi phí thuế thu nhập hiện hành | 5,783,561,291 | 17,766,310,349 |

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| 31. Lãi cơ bản trên Cổ phiếu | | |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND) | 20,941,986,755 | 70,082,209,646 |
| 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 trên cổ phiếu phổ thông (VND): | | |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND): | 20,941,986,755 | 70,082,209,646 |
| Các khoản điều chỉnh | | |
| <i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng PL</i> | | |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 14,400,000 | 14,400,000 |
| Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 1,454 | 4,867 |

Kế toán Trưởng



Dương Thị Thái Hương

Lập ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Bê Ngọc Long