

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV NĂM 2022

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

01 - 02

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

03

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

04

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

05 - 24

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		565,259,661,667	645,249,802,184
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		148,138,990,509	151,760,435,240
1. Tiền	111	V.1	12,518,169,670	41,410,434,203
2. Các khoản tương đương tiền	112		135,620,820,839	110,350,001,037
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		51,700,000,000	76,532,211,954
1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	123		51,700,000,000	76,532,211,954
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136,462,426,262	191,844,078,129
1. Phải thu của khách hàng	131		92,967,748,359	132,951,194,601
2. Trả trước cho người bán	132		21,783,145,896	27,054,430,670
3. Các khoản phải thu khác	136		21,711,532,007	31,838,452,858
IV. Hàng tồn kho	140		228,958,244,896	225,113,076,861
1. Hàng tồn kho	141		228,958,244,896	225,113,076,861
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	151			
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	152			
3. Tài sản ngắn hạn khác	158			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240)	200		405,113,146,731	452,900,968,580
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41,829,500,000	41,829,500,000
1. Phải thu dài hạn khác	216		41,829,500,000	41,829,500,000
II. Tài sản cố định	220		59,667,671,637	63,767,018,972
1. TSCĐ hữu hình	221		47,698,465,091	51,797,812,426
- Nguyên giá	222		104,593,463,534	105,379,912,884
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56,894,998,443)	(53,582,100,458)
2. TSCĐ vô hình	227		11,969,206,546	11,969,206,546
- Nguyên giá	228		12,002,066,546	12,002,066,546
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32,860,000)	(32,860,000)
III. Bất động sản đầu tư	230		260,806,447,344	272,992,675,341
1. Nguyên giá	231		318,159,947,053	318,242,439,907
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(57,353,499,709)	(45,249,764,566)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	25,371,813,799
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	25,371,813,799
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		42,442,954,750	42,442,954,750
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42,442,954,750	42,442,954,750
V. Tài sản dài hạn khác	260		366,573,000	6,497,005,718
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		366,573,000	6,497,005,718
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		970,372,808,398	1,098,150,770,764

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

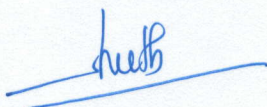
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		389,346,659,468	564,155,620,529
I. Nợ ngắn hạn	310		330,368,745,157	382,965,953,541
1. Phải trả cho người bán	311		40,374,850,136	38,810,757,116
2. Người mua trả tiền trước	312		71,322,667,037	43,413,224,773
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		16,750,349,585	31,532,153,249
4. Phải trả người lao động	314		7,646,602,003	7,814,327,048
5. Chi phí phải trả	315		13,622,087,082	-
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3,672,003,128	3,902,397,184
7. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319		134,969,978,408	223,841,140,049
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		42,010,207,778	33,651,954,122
II. Nợ dài hạn	330		58,977,914,311	181,189,666,988
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		31,301,596,671	153,444,949,348
2. Phải trả, phải nộp dài hạn khác	337		4,708,317,640	4,776,717,640
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		22,968,000,000	22,968,000,000
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		581,026,148,930	533,995,150,235
I. Vốn chủ sở hữu	410		581,026,148,930	533,995,150,235
1. Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	411		245,699,920,000	163,800,000,000
2. Quỹ Đầu tư phát triển	418		13,029,199,589	13,029,199,589
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		12,538,292,999	12,538,292,999
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		309,758,736,342	344,627,657,647
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		226,872,794,782	247,768,551,033
- LNST chưa PP năm nay	421b		82,885,941,560	96,859,106,614
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		970,372,808,398	1,098,150,770,764

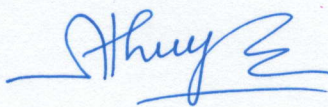
Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

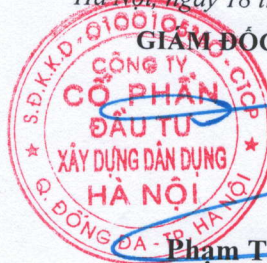
NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC CÔNG TY







Nguyễn Thị Thu Thủy

Ngô Thị Thanh Thúy

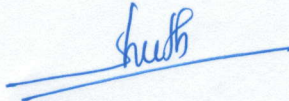
Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
QUÝ IV NĂM 2022

Đơn vị tính: VND

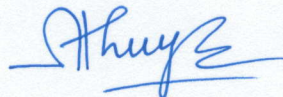
Chỉ tiêu	Mã số	THUYẾT MINH	Quý IV Năm 2022	Quý IV Năm 2021	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
			D	D	D	F
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	170,751,273,578	166,367,037,314	378,296,392,254	563,635,177,350
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		170,751,273,578	166,367,037,314	378,296,392,254	563,635,177,350
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	105,303,814,086	106,112,041,099	255,609,531,327	363,002,931,255
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-11)	20		65,447,459,492	60,254,996,215	122,686,860,927	200,632,246,095
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4,597,187,838	1,324,925,901	10,267,237,737	5,299,868,807
7 Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.6	10,977,282,806	4,936,652,629	11,950,638,489	16,398,295,478
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		10,662,459,395	4,062,651,858	18,883,717,360	16,241,013,550
10 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (20+21-22-24-25)	30		48,404,905,129	52,580,617,629	102,119,742,815	173,292,805,874
11 Thu nhập khác	31	VI.4	2,077,319,963	1,698,730,548	7,099,866,959	6,794,922,469
12 Chi phí khác	32	VI.5	4,038,154,747	1,664,644,295	11,381,730,007	7,229,220,497
13 Lợi nhuận khác (31-32)	40		(1,960,834,784)	34,086,253	(4,281,863,048)	(434,298,028)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		46,444,070,345	52,614,703,882	97,837,879,767	172,858,507,846
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	VI.7	9,441,387,188	10,560,626,739	20,530,826,533	35,004,184,158
16 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (50-51)	60		37,002,683,157	42,054,077,143	77,307,053,234	137,854,323,688
17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	6,024	10,270	3,146	7,490

KẾ TOÁN LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Thu Thủy

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ngô Thị Thanh Thúy



Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
 QUÝ IV NĂM 2022

Đơn vị tính: VND

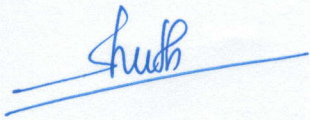
Chỉ tiêu	Quý IV Năm 2022	Quý IV Năm 2021	Tăng (+)/ Giảm (-)	Tỷ lệ (%)
A	D	E	F	G
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	170,751,273,578	166,367,037,314	4,384,236,264	3%
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	170,751,273,578	166,367,037,314	4,384,236,264	3%
4 Giá vốn hàng bán	105,303,814,086	108,589,693,104	(3,285,879,018)	-3%
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-11)	65,447,459,492	57,777,344,210	7,670,115,282	13%
6 Doanh thu hoạt động tài chính	4,597,187,838	1,324,925,901	3,272,261,937	247%
7 Chi phí tài chính	-	-	-	
<i>Trong đó chi phí lãi vay</i>	-	-	-	
8 Chi phí bán hàng	10,977,282,806	4,936,652,629	6,040,630,177	122%
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	10,662,459,395	4,062,651,858	6,599,807,537	162%
10 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (20+21-22-24-25)	48,404,905,129	50,102,965,624	(1,698,060,495)	-3%
11 Thu nhập khác	2,077,319,963	1,698,730,548	378,589,415	22%
12 Chi phí khác	4,038,154,747	1,664,644,295	2,373,510,452	143%
13 Lợi nhuận khác (31-32)	(1,960,834,784)	34,086,253	(1,994,921,037)	-5853%
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	46,444,070,345	50,137,051,877	(3,692,981,532)	-7%
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	9,441,387,188	8,082,974,734	1,358,412,454	17%
16 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (50-51)	37,002,683,157	42,054,077,143	(5,051,393,986)	-12%
17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6,024	10,270		

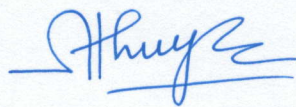
Người lập biểu

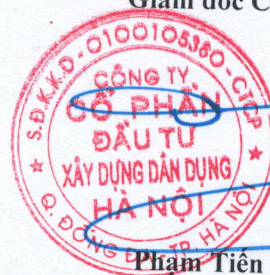
Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

Giám đốc Công ty







Phạm Tiên Điệp

Nguyễn Thị Thu Thủy

Ngô Thị Thanh Thúy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
QUÝ IV NĂM 2022

Chi tiêu A	Mã số B	Thuyết minh C	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 D	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 E
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		346,927,528,258	411,017,362,668
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(202,310,941,460)	(81,779,878,016)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(23,619,001,310)	(28,211,422,849)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(29,034,216,886)	(43,321,457,948)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1,008,835,982	86,460,806,146
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(127,379,897,976)	(241,341,876,010)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(34,407,693,392)	102,823,533,991
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(51,070,476)	(278,053,780)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(104,784,443,168)	(62,479,373,598)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		129,616,655,122	36,947,161,644
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6,005,107,183	4,598,455,729
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		30,786,248,661	(21,211,810,005)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34			-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(18,733,442,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(18,733,442,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(3,621,444,731)	62,878,281,986
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		151,760,435,240	88,882,153,254
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	148,138,990,509	151,760,435,240

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Nguyễn Thị Thu Thủy

Ngô Thị Thanh Thúy

Phạm Tiến Điệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 số 0100105380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18/08/2022 về việc tăng vốn Điều lệ của Công ty từ 163.800.000.000 đồng lên **245.699.920.000 đồng** (Hai trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm hai mươi nghìn đồng chẵn./.)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 31/12/2022, 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 thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao (năm)

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 và quyền sử dụng đất của các sản dịch vụ tòa nhà G3AB, E1 và E3 Yên Hòa

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

Quyền sử dụng đất của các toàn nhà không phải trích khấu hao

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 lời từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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 kế ước và các hợp đồng vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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)

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;

- 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu tiền lãi

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

15. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

15.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền	12,518,169,670	41,410,434,203
Tiền mặt	1,711,030,242	689,409,045
Tiền gửi ngân hàng	10,807,139,428	40,721,025,158
Tiền gửi VND	10,807,139,428	40,721,025,158
Các khoản tương đương tiền	135,620,820,839	110,350,001,037
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	-	17,770,000,000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	16,477,796,382
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	31,000,000,000	31,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3	31,120,820,839	35,102,204,655
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long	-	10,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán VPS	73,500,000,000	-
Cộng	148,138,990,509	151,760,435,240

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	51,700,000,000	51,700,000,000	76,532,211,954	76,532,211,954
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	12,700,000,000	12,700,000,000	7,000,000,000	7,000,000,000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi	29,000,000,000	29,000,000,000	54,000,000,000	54,000,000,000
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Trung Hòa	-	-	15,532,211,954	15,532,211,954
Công ty Cổ phần chứng khoán VPS	10,000,000,000	10,000,000,000		
Cộng	51,700,000,000	51,700,000,000	76,532,211,954	76,532,211,954

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	34,130,000	-	34,130,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành	55,000,000	-	55,000,000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Vạn Xuân	37,935,829,750	-	37,935,829,750	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động vay vốn để thực hiện dự án	4,417,995,000	-	4,417,995,000	-
Cộng	42,442,954,750	-	42,442,954,750	-

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	972,416,715	-	972,416,715	-
Trần Hồng Tâm	1,473,500,000	-	3,256,250,000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội TP Hà Nội	8,093,517,528	-	8,093,517,528	-
Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú	1,075,688,050	-	1,067,063,000	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - CT TNHH MTV	11,555,050,361	-	12,572,986,469	-
Các đối tượng khác	69,797,575,705	-	106,988,960,889	-
Cộng	92,967,748,359		132,951,194,601	

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	1,891,395,524	1,442,457,901
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh	3,809,278,012	3,809,278,012
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hải Vân	3,866,857,700	3,866,857,700
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - CT TNHH MTV	75,430,000	1,123,764,000
Công ty CP Công nghệ thiết bị và Đầu tư xây dựng Hà Nội Vũ Văn Hải	1,045,053,784	1,045,053,784
Các đối tượng khác	-	10,000,000,000
	11,095,130,876	5,767,019,273
Cộng	21,783,145,896	27,054,430,670

5. Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	21,711,532,007	-	31,838,452,858	-
Phải thu khác	19,506,363,941	-	18,881,792,382	-
Lãi dự thu	2,205,168,066	-	12,956,660,476	-
Tiền truy thu thuế GTGT (1)	-	-	122,398,631	-
Các đối tượng khác	-	-	11,032,885,048	-
	2,205,168,066	-	1,801,376,797	-
b) Dài hạn				
Ký quỹ, ký cược	41,829,500,000	-	41,829,500,000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (2)	41,829,500,000	-	41,829,500,000	-
Cộng	63,541,032,007		73,667,952,858	

(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 NSNN 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, CT02B Nam Thăng Long và 202 Đường Bưởi.

6. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	-

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)

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	227,060,964,896	-	171,178,411,760	-
Cộng	228,958,244,896	-	225,113,076,861	-

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

7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Dự án Khu đô thị mới Yên Hòa	-	25,371,813,799
Cộng	-	25,371,813,799

8. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2022	11,969,206,546	32,860,000	12,002,066,546
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	11,969,206,546	32,860,000	12,002,066,546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2022	-	32,860,000	32,860,000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	-	32,860,000	32,860,000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	11,969,206,546	-	11,969,206,546
Tại ngày 31/12/2022	11,969,206,546	-	11,969,206,546

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

9. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Nguyên giá				
Cơ sở hạ tầng	318,242,439,907	-	-	318,159,947,053
Giá trị hao mòn lũy kế	45,249,764,566	12,103,735,143	-	57,353,499,709
Cơ sở hạ tầng	45,249,764,566	12,103,735,143	-	57,353,499,709
Giá trị còn lại				
Cơ sở hạ tầng	272,992,675,341	12,021,242,289	-	260,806,447,344

10. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Dài hạn</i>		
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	366,573,000	2,069,856,870
Phí môi giới của Công trình E2 Yên Hòa	-	2,548,761,648
Phí môi giới của Công trình Hoàng Liệt	-	1,878,387,200
Cộng	366,573,000	6,497,005,718

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2022

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2022	62,011,118,879	20,576,318,779	3,654,951,753	507,036,846	18,630,486,627	105,379,912,884	
Mua trong năm	-	-	-	32,836,364	-	32,836,364	
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý tài sản cố định	-	(819,285,714)	-	-	-	(819,285,714)	
Số dư ngày 31/12/2022	62,011,118,879	19,757,033,065	3,654,951,753	539,873,210	18,630,486,627	104,593,463,534	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2022	14,590,503,809	19,528,609,784	3,654,951,753	458,952,551	15,349,082,561	53,582,100,458	
Khấu hao trong năm	2,338,665,648	428,629,984	-	7,268,631	1,357,619,436	4,132,183,699	
Thanh lý tài sản cố định	-	(819,285,714)	-	-	-	(819,285,714)	
Số dư ngày 31/12/2022	16,929,169,457	19,137,954,054	3,654,951,753	466,221,182	16,706,701,997	56,894,998,443	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2022	47,420,615,070	1,047,708,995	-	48,084,295	3,281,404,066	51,797,812,426	
Tại ngày 31/12/2022	45,081,949,422	619,079,011	-	73,652,028	1,923,784,630	47,698,465,091	

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	2,383,721,921	2,383,721,921	2,409,898,082	2,409,898,082
Công ty TNHH 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
CT 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	1,353,917,631	1,353,917,631	1,725,117,642	1,725,117,642
Các đối tượng khác	31,391,603,667	31,391,603,667	29,430,134,475	29,430,134,475
Cộng	40,374,850,136	40,374,850,136	38,810,757,116	38,810,757,116

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Ban quản lý Dự án Quận Tây Hồ	30,981,399,000	24,456,691,000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12,816,842,773	12,816,842,773
Các đối tượng khác	27,524,425,264	6,139,691,000
Cộng	71,322,667,037	43,413,224,773

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đơn vị tính: VND			31/12/2022
	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT đầu ra	6,690,289,002	23,160,695,285	27,821,413,247	2,029,571,040
Thuế TNDN	24,827,432,199	21,439,801,500	31,646,475,723	14,620,757,976
Thuế thu nhập cá nhân	14,432,048	728,998,881	643,410,360	100,020,569
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	7,549,811,890	7,549,811,890	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-
Cộng	31,532,153,249	52,879,307,556	67,661,111,220	16,750,349,585

15. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật dự án khu đô thị mới Trung Hòa	12,322,087,082	-
Trích trước chi phí công trình trường Thủy Xuân Tiên	1,300,000,000	-
Cộng	13,622,087,082	-

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)

16. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	134,969,978,408	223,841,140,049
Kinh phí công đoàn	4,604,856	57,119,632
Bảo hiểm xã hội	78,333,552	1,084,375
Bảo hiểm y tế	8,759,905	-
Bảo hiểm thất nghiệp	1,151,176	-
Dư Có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	7,816,872,814	8,194,834,048
Dư Có TK1388	53,000,000	31,924,662
Các khoản phải trả, phải nộp khác	126,907,256,105	215,256,177,332
<i>Công ty TNHH Đất Việt Nam (1)</i>	<i>10,000,000,000</i>	<i>61,268,291,220</i>
<i>Trích trước tiền sử dụng đất dự án khu đô thị Yên Hòa</i>	<i>15,745,010,913</i>	<i>34,544,664,392</i>
<i>Ban Quản trị Nhà E4 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ</i>	<i>28,383,129,509</i>	<i>20,704,727,452</i>
<i>Ban Quản trị Nhà E2 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ</i>	<i>-</i>	<i>25,959,378,585</i>
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội (2)</i>	<i>30,455,708,538</i>	<i>30,455,708,538</i>
<i>Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (3)</i>	<i>28,581,417,645</i>	<i>28,581,417,645</i>
<i>Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (4)</i>	<i>13,144,989,500</i>	<i>13,144,989,500</i>
<i>CT TNHH Nhà nước ITV Mai Động</i>		
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>597,000,000</i>	<i>597,000,000</i>
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	100,000,000	300,000,000
b) Dài hạn	4,708,317,640	4,776,717,640
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4,708,317,640	4,776,717,640
Cộng	139,678,296,048	228,617,857,689

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

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

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

(4) Khoản tiền Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh tạm ứng để thực hiện công trình Nhà máy xi măng Thanh Liêm. Tuy nhiên, công trình đã dừng thi công, dự án không được triển khai tiếp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	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
Cộng	22,968,000,000	22,968,000,000	-	-	22,968,000,000	22,968,000,000

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn	3,672,003,128	3,902,397,184
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	3,672,003,128	3,902,397,184
b) Dài hạn	31,301,596,671	153,444,949,348
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	31,301,596,671	153,444,949,348
Cộng	34,973,599,799	157,347,346,532

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

19. Vốn chủ sở hữu

19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	109,200,000,000	278,830,016,028	388,030,016,028
Tăng vốn trong năm trước	54,600,000,000		54,600,000,000
Lãi trong năm trước	-	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)
Tăng giảm khác	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2021	163,800,000,000	334,717,049,628	498,517,049,628
Tăng vốn trong kỳ	81,899,920,000	-	81,899,920,000
Lãi trong kỳ	-	39,751,518,182	39,751,518,182
Chia cổ tức	-	(16,380,000,000)	(16,380,000,000)
Phân phối các quỹ	-	(9,564,334,846)	(9,564,334,846)
Tăng giảm khác	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	245,699,920,000	348,524,232,964	594,224,152,964

(*) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 số 14/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2022.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	105,904,890,000	70,603,260,000
Vốn góp của các cổ đông khác	139,795,030,000	93,196,740,000
Cộng	245,699,920,000	163,800,000,000

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Quý VI/2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		-
Vốn góp đầu năm	163,800,000,000	109,200,000,000
Vốn góp tăng trong năm	81,899,920,000	54,600,000,000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	245,699,920,000	163,800,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	16,380,000,000	10,920,000,000

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	24,569,992	16,380,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	24,569,992	16,380,000
- Cổ phiếu phổ thông	24,569,992	16,380,000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	24,569,992	16,380,000
- Cổ phiếu phổ thông	24,569,992	16,380,000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)		-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu		

19.5 Các quỹ của công ty

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	13,029,199,589			13,029,199,589
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	12,538,292,999			12,538,292,999
Cộng	25,567,492,588	-	-	25,567,492,588

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập 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

	Quý IV/2022 VND	Quý IV/2021 VND
Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản	155,476,807,873	152,267,539,709
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15,274,465,705	14,099,497,605
Cộng	170,751,273,578	166,367,037,314

2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2022 VND	Quý IV/2021 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản	83,523,637,367	95,919,948,892
Giá vốn cung cấp dịch vụ	21,780,176,719	10,192,092,207
Cộng	105,303,814,086	106,112,041,099

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2022 VND	Quý IV/2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	4,562,667,338	1,224,929,894
Lãi nộp chậm tiền nhà	34,520,500	99,996,007
Cộng	4,597,187,838	1,324,925,901

4. Thu nhập khác

	Quý IV/2022 VND	Quý IV/2021 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, phế liệu thu hồi	176,500,000	
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	1,900,819,963	1,344,188,447
Xử lý công nợ		354,542,101
Cộng	2,077,319,963	1,698,730,548

5. Chi phí khác

	Quý IV/2022 VND	Quý IV/2021 VND
Chi phí điện, nước	3,138,458,850	1,426,425,846
Chi phí từ thanh lý nhượng bán TSCĐ	13,000,000	1,688,289
Các khoản công nợ nhỏ lẻ	801	236,530,160
Phạt vi phạm thuế	755,365,586	
Chi phí khác	131,329,510	
Cộng	4,038,154,747	1,664,644,295

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

	Quý IV/2022 VND	Quý IV/2021 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	10,977,282,806	4,936,652,629
Chi phí bằng tiền khác	10,977,282,806	4,936,652,629
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	10,662,459,395	4,062,651,858
Chi phí nhân viên quản lý	4,908,505,654	2,588,518,371
Chi phí vật liệu quản lý	86,392,747	81,420,778
Chi phí đồ dùng văn phòng	937,000	49,735,098
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11,769,910	15,710,239
Thuế, phí và lệ phí	798,968,494	468,428,133
Chi phí dịch vụ mua ngoài	196,137,250	231,872,536
Chi phí bằng tiền khác	4,659,748,340	626,966,703
Cộng	21,639,742,201	8,999,304,487

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV/2022 VND	Quý IV/2021 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	5,778,835,296	3,765,809,998

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)

Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	5,778,835,296	3,765,809,998
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	1,155,767,059	753,162,000
Hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	40,672,735,058	48,848,893,884
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	755,365,586	188,429,812
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	41,428,100,644	49,037,323,696
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	8,285,620,129	9,807,464,739
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9,441,387,188	10,560,626,739

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý IV/2022 VND	Quý IV/2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	32,791,214,944	32,143,469,124
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	32,791,214,944	32,143,469,124
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6,142,498	4,095,000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	5,338	7,849

VII. Những thông tin khác

1. Thông tin so sánh

Một số số liệu so sánh khác của kỳ báo cáo trước đã được Công ty điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - "Thay đổi chính sách kế toán và các sai sót" căn cứ theo Biên bản thanh tra Bộ Tài chính năm 2021, các thông tin điều chỉnh cụ thể như sau:

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

Năm 2021

a) Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND		
	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Bảng cân đối kế toán			
Phải thu của khách hàng	130,807,807,697	2,143,386,904	132,951,194,601
Hàng tồn kho	248,099,155,687	(22,986,078,826)	225,113,076,861
Tài sản cố định vô hình (Quyền sử dụng đất)	32,860,000	11,969,206,546	12,002,066,546
Bất động sản đầu tư	330,211,646,453	(11,969,206,546)	318,242,439,907
Giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư	47,395,419,957	(2,145,655,391)	45,249,764,566
Chi phí trả trước dài hạn	7,613,110,730	(1,116,105,012)	6,497,005,718
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	28,818,564,999	2,713,588,250	31,532,153,249
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	185,882,287,160	(32,437,337,812)	153,444,949,348
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	86,948,498,595	9,910,608,019	96,859,106,614

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) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VND *

Chỉ tiêu	Năm 2021		
	Số đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	529,248,184,452	34,386,992,898	563,635,177,350
Giá vốn hàng bán	342,162,507,820	20,840,423,435	363,002,931,255
Chi phí bán hàng	15,282,190,466	1,116,105,012	16,398,295,478
Chi phí quản lý doanh nghiệp	16,198,809,123	42,204,427	16,241,013,550
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32,526,532,153	2,477,652,005	35,004,184,158
Lợi nhuận sau thuế TNDN	135,376,671,683	2,477,652,005	137,854,323,688
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,962	7,490	3,792

1.2 Các thuyết minh về số liệu điều chỉnh hồi tố

Thuyết minh về số liệu điều chỉnh của năm 2021 theo Biên bản thanh tra của Bộ Tài chính ngày 10/06/2022 theo Quyết định số 55 ngày 31/03/2022

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

Chỉ tiêu "Phải thu của khách hàng" tăng 2.143.386.904 đồng do điều chỉnh tăng khoản phải thu ... của công trình E2 Yên Hòa và thu từ dịch vụ cho thuê mặt bằng.

Chỉ tiêu "Hàng tồn kho" giảm 22.986.078.826 đồng do điều chỉnh tăng giá vốn công trình Hoàng Liệt và E2 Yên Hòa.

Chỉ tiêu "Tài sản cố định vô hình" tăng 11.969.206.545 đồng do điều chỉnh tăng quyền sử dụng đất của các sàn dịch vụ như: G3AB, E1 và E2 Yên Hòa.

Chỉ tiêu "Bất động sản đầu tư" giảm 11.969.206.546 đồng là do giảm giá trị phần quyền sử dụng đất của các sàn dịch vụ như: G3AB, E1 và E2 Yên Hòa.

Chỉ tiêu "Hao mòn Bất động sản đầu tư" giảm 2.145.655.391 đồng là do giảm giá trị hao mòn phần quyền sử dụng đất của các sàn dịch vụ như: G3AB, E1 và E2 Yên Hòa.

Chỉ tiêu "Chi phí trả trước dài hạn" giảm 1.116.105.012 đồng là do giảm chi phí môi giới của công trình E2 Yên Hòa.

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

Chỉ tiêu "Doanh thu chưa thực hiện dài hạn" giảm 32.437.337.812 đồng do ghi nhận tăng doanh thu thực hiện của công trình E2 Yên Hòa và công trình Hoàng Liệt.

Chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" tăng 9.910.608.019 đồng do lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2010 tăng 9.910.608.019 đồng.

Ảnh hưởng đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 theo Biên bản thanh tra của Bộ Tài chính ngày 10/06/2022 theo Quyết định số 55 ngày 31/03/2022

Chỉ tiêu "Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ" tăng 34.386.992.898 đồng do điều chỉnh tăng doanh thu công trình E2 Yên Hòa, Hoàng Liệt và dịch vụ cho thuê mặt bằng

Chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" tăng 22.986.078.826 đồng do tăng giá vốn công trình E2 Yên Hòa, Hoàng Liệt và dịch vụ cho thuê mặt bằng.

Chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" giảm 2.145.655.391 đồng do giảm chi phí khấu hao của phần sàn dịch vụ mặt bằng cho thuê E2, E1 và G3AB Yên Hòa

Chỉ tiêu "Chi phí bán hàng" tăng 1.116.105.012 đồng do tăng chi phí môi giới công trình E2 Yên Hòa

Chỉ tiêu "Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành" tăng 2.477.652.005 đồng do tăng Doanh thu, giá vốn công trình E2 Yên Hòa, Hoàng Liệt và dịch vụ cho thuê mặt bằng.

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)

Chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" tăng 2.477.652.005 đồng do ảnh hưởng của điều chỉnh chỉ tiêu "Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ", "giá vốn hàng bán" và "Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021.

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

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

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thủy

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Thúy



Giám đốc

Phạm Tiến Điệp