

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần 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 tháng 12 năm 2004 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 31/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 17/9/2020.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 10 ngày 17/9/2020 là 144.000.000.000 đồng, (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi bốn tỷ đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Ha Noi Housing Development and Investment Joint Stock Company No 6.

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn Upcom với mã HD6.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo hợp nhất này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên
Ông Bé Ngọc Long	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phạm Anh Tú	Thành viên
Bà Phan Thị Kim Dung	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bé Ngọc Long	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Qué Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Đồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Linh	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Bê Ngọc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Số: 141/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NVI

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, được lập ngày 29 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh toán hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Vũ Ngọc Ân**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2023-137-1

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Vũ Anh Tuấn**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3011-2022-137-1

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN

NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 01 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		461.426.402.881	687.259.983.037
(100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	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. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	47.028.482.260	199.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		47.028.482.260	199.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		231.805.621.387	350.884.926.080
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	58.618.282.258	61.666.774.776
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	58.884.007.717	100.334.344.066
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	47.970.139.954	54.360.139.954
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	76.672.786.371	153.377.550.713
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(10.339.594.913)	(18.853.883.429)
IV. Hàng tồn kho	140		50.506.733.970	53.658.271.252
1. Hàng tồn kho	141	5.8	50.506.733.970	53.658.271.252
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		79.234.977.199	66.426.560.135
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.12	69.431.349.381	56.655.429.772
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.141.952	2.440.503.722
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.16	9.800.485.866	7.330.626.641
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		940.083.410.112	687.864.470.266
(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.200.000.000	10.200.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	10.200.000.000	10.200.000.000
II. Tài sản cố định	220		3.628.775.343	2.652.765.431
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	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	5.10	8.360.459.198	8.693.194.586
1. Nguyên giá	231		10.262.241.524	10.262.241.524
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.901.782.326)	(1.569.046.938)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		903.629.567.460	650.444.982.425
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	903.629.567.460	650.444.982.425
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	4.600.000.000	4.600.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.600.000.000	4.600.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.664.608.111	11.273.527.824
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	1.306.432.514	1.515.352.227
2. Lợi thế Thương mại	269	5.13	8.358.175.597	9.758.175.597
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.401.509.812.993	1.375.124.453.303

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 01 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

	MS	TM	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.101.060.620.805	1.118.481.392.316
I. Nợ ngắn hạn	310		945.016.810.193	934.918.171.067
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	54.603.101.538	73.030.540.031
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	79.862.083.946	323.799.759.328
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	7.940.720.588	16.858.282.932
4. Phải trả người lao động	314		1.859.261.392	1.895.314.377
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	107.472.825	1.820.001.520
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	652.736.063.346	334.329.827.614
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	90.980.356.729	98.291.982.341
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	46.008.429.338	76.087.539.337
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		10.919.320.491	8.804.923.587
II. Nợ dài hạn	330		156.043.810.612	183.563.221.249
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	30.090.639.675	29.915.828.034
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	83.414.313.317	96.807.652.322
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	37.837.144.759	54.010.280.133
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.891.640.101	-
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.21	2.810.072.760	2.829.460.760
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		300.449.192.188	256.643.060.987
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	300.449.192.188	256.643.060.987
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		144.000.000.000	144.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>144.000.000.000</i>	<i>144.000.000.000</i>
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.303.275.917	1.303.275.917
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.957.080.715	10.369.431.433
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		1.535.326.407	1.535.326.407
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		68.501.701.471	46.288.630.717
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>18.950.862.008</i>	<i>65.217.689</i>
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>49.550.839.463</i>	<i>46.223.413.028</i>
6. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		1.423.176.288	1.423.176.288
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		67.728.631.390	51.723.220.225
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.401.509.812.993	1.375.124.453.303

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Người lập

Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng

Dương Thị Thái Hương

Tổng Giám đốc



Bế Ngọc Long

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố
Hà Nội.

Mẫu số B 02 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	382.339.473.638	440.185.487.797
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		382.339.473.638	440.185.487.797
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	274.825.091.664	312.238.482.547
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		107.514.381.974	127.947.005.250
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.558.182.071	8.277.446.467
7. Chi phí tài chính	22	6.4	10.125.270.506	16.259.143.522
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>10.125.270.506</i>	<i>17.759.143.522</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		3.258.696.044	2.162.975.400
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	18.340.175.247	21.849.368.629
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		83.348.422.248	95.952.964.166
12. Thu nhập khác	31	6.6	3.183.581.750	9.294.964.841
13. Chi phí khác	32	6.6	1.168.420.121	2.727.393.991
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		2.015.161.629	6.567.570.850
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		85.363.583.877	102.520.535.016
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	17.915.693.148	21.376.914.522
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	1.891.640.101	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		65.556.250.628	81.143.620.494
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		49.550.839.462	58.209.506.521
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		16.005.411.166	22.934.113.973
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	3.441,03	3.731,90

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bê Ngọc Long

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN

NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 03 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		85.363.583.877	102.520.535.016
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		1.458.337.684	2.169.453.757
- Các khoản dự phòng	03		(8.514.288.516)	(3.578.588.649)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.558.182.071)	(11.234.288.421)
- Chi phí lãi vay	06		10.125.270.506	17.759.143.522
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		80.874.721.480	107.636.255.225
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		127.561.095.754	(129.874.161.506)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		3.151.537.282	9.951.367.582
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		41.958.996.502	571.883.848.771
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(11.166.999.896)	(40.677.131.898)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(10.125.270.506)	(18.266.838.316)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(29.287.944.210)	(5.854.607.242)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.471.270.000)	(2.470.685.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		198.494.866.406	492.328.047.616
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(255.286.197.243)	(291.468.539.394)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.607.862.228
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(15.638.482.260)	(271.330.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		174.000.000.000	155.448.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.800.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.558.182.071	8.626.426.193
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(89.366.497.432)	(393.316.250.973)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		(1.891.640.102)	-
1. Tiền thu từ đi vay	33		38.711.594.740	132.707.618.534
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(84.963.840.113)	(250.147.099.500)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.424.121.005)	(31.400.950.625)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(73.568.006.480)	(148.840.431.591)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		35.560.362.495	(49.828.634.948)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.290.225.570	67.118.860.518
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	5.1	52.850.588.065	17.290.225.570

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Bùi Thu Hằng

Dương Thị Thái Hương

Bê Ngọc Long

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội 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 02/12/2004 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 31/3/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 17/9/2020.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 ngày 17/9/2020 là 144.000.000.000 đồng, (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi bốn tỷ đồng).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Ha Noi Housing Development and Investment Joint Stock Company No 6.

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

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn Upcom với mã HD6.

Số lao động tại ngày 31/12/2022 của Công ty mẹ và các Công ty con là 141 người, tại ngày 01/01/2022 là 130 người.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển nhà;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: 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 đô thị và công nghiệp, xây dựng các công trình thủy lợi và giao thông. Xây dựng lắp đặt đường dây và trạm biến áp đến 35 KVA, xây dựng và lắp đặt các hệ thống trang thiết bị điện, cấp thoát nước thông dụng. Xây dựng và cải tạo, nâng cấp nhà để bán và cho thuê. Thi công cấp dự ứng lực và chuyên giao công nghệ thi công bê tông ứng xuất trước;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết kinh doanh khách sạn;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: trang trí nội ngoại thất;
- Sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng cấu kiện bê tông, cấu kiện kim loại, cấu kiện gỗ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng, tổ chức quản lý vận hành khai thác khu đô thị mới và nhà chung cư do Công ty quản lý;

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

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

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: lắp đặt thiết bị điện nước dân dụng, các sản phẩm cơ khí xây dựng, thang máy, các cấu kiện gỗ sắt thép;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: đào đắp đất đá, nề, mộc, bê tông sắt thép trong xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan....

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết sau đây:

Tên công ty, đơn vị	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu vốn theo cam kết %	Tỷ lệ quyền kiểm soát %
Công ty con				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản Handico 6	Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội	Thương mại và kinh doanh Bất động sản	75%	75%
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển nhà số 6 Hạ Long	Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội	Đầu tư dự án, kinh doanh bất động sản	70%	70%
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Số 124 Tôn Đức Thắng, Đống Đa, Hà Nội	Thương mại và hoạt động xây lắp	71,40%	71,40%
Công ty Liên kết				
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản & cơ sở Hạ tầng Nhân Việt	Số 17 ngõ Núi Trúc, phố Núi Trúc, Phường Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng, Kinh doanh BĐS	30%	30%
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	Tầng 6, Tòa nhà hỗn hợp, lô C1, Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội	Thương mại, Xây dựng	30%	30%

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

4.2 Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội, các công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hạ Long, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn bất động sản Handico 6, Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố
Hà Nội.

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

4.3 Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

4.4 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.5 Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền.

Tiền mặt, tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh giao dịch.

Các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.6 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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ 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 theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Các khoản cho vay

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết liên doanh

Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố
Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

4.7 Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

4.8 Nguyên tắc kế toán 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 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 ước tính để hoàn thành sản phẩm 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 khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

4.9 Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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:

	Số năm)
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý,	03 - 05

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

4.10 Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là sản phẩm 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 bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

4.10 Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, 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 Bất động sản đầu tư.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư của Văn phòng Công ty được mua để chờ tăng giá để bán nên không trích khấu hao.

Bất động sản đầu tư của Công ty con được mua để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính với thời gian 25 năm.

4.11 Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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 với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Ngoài ra, 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 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. Số dư khoản mục này trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất tại thuyết minh số (5.11) tại ngày 31/12/2022 là 1.438.848.234 đồng.

4.12 Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí tuyên truyền quảng cáo bán hàng

Chi phí tuyên truyền quảng cáo bán hàng được phân bổ vào chi phí theo tỷ lệ % tương ứng với giá trị doanh thu đã ghi nhận trong kỳ.

4.13 Nguyên tắc kế toán lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của Tài sản thuần của Công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được phân bổ vào kết quả kinh doanh hợp nhất theo quy định hiện hành

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

4.14 Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ;

4.15 Nguyên tắc ghi nhận 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.

4.16 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Bao gồm các khoản tiền người mua đặt cọc trả trước mua căn hộ đến thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận và trình bày tại khoản mục doanh thu chưa thực hiện.

Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cửa hàng, nhà hàng kinh doanh cho nhiều năm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

4.19 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

Công ty ghi nhận dự phòng phải trả là khoản chi phí bảo hành công trình dự án Tòa nhà C1 Diamond Flower Lê Văn Lương, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội.

4.20 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn 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.

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.

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 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 này 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 hợp nhất của Công ty.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

Doanh thu bán bất động sản, căn hộ

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

- a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu Hợp đồng xây dựng:

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 đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

4.22 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

4.23 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí đi vay được ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế. Lãi thanh lý khoản đầu tư vào đơn vị khác được ghi nhận vào chi phí trong năm.

4.24 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại, Thuế khác

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

4.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.27 Các bên liên quan

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

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

4.28 Báo cáo bộ phận

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn
Luong, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố
Hà Nội.

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

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	3.994.054.378	2.614.145.522
Tiền gửi ngân hàng	16.206.533.687	12.676.080.048
Các khoản tương đương tiền	32.650.000.000	2.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	32.650.000.000	2.000.000.000
Tổng	52.850.588.065	17.290.225.570

Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng là các hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại lãi suất từ 3,7% /năm đến 4%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÀU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI
Tầng 6A Toà nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân
Thành phố Hà Nội

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	47.028.482.260	47.028.482.260	-	-
- Trái phiếu	47.028.482.260	47.028.482.260	199.000.000.000	199.000.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh land (1)	-	-	19.000.000.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment (2)	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh (3)	25.000.000.000	25.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshinem (4)	-	-	45.000.000.000	45.000.000.000
Công ty Cổ phần Yamagata - PVS (5)	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Thành Long An TVSI (6)	20.000.000.000	20.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Việt Vương	2.028.482.260	2.028.482.260	-	-
Tổng	47.028.482.260	47.028.482.260	199.000.000.000	199.000.000.000

(1) Trái phiếu Công ty cổ phần Hưng Thịnh Land thời gian 11 tháng, với mệnh giá là 1.000.000 đồng/trái phiếu, lãi suất 7%/năm đến 11%/năm.

(2) Trái phiếu Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Investment thời gian 6 tháng, mệnh giá là 1.000.000 đồng/trái phiếu, Lãi suất 8,6%/năm.

(3) Trái phiếu Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Tân Hoàng Minh thời gian 9 tháng, mệnh giá là 100.000 đồng/trái phiếu, Lãi suất từ 10%/năm đến 10,5%/năm.

(4) Trái phiếu Công ty Cổ phần kinh doanh Nhà Sunshinem thời gian 6 tháng, mệnh giá là 100.000 đồng/trái phiếu, Lãi suất từ 7,4%/năm đến 8,5%/năm.

(5) Trái phiếu Công ty Cổ phần Yamagata - PVS thời gian từ 7 tháng đến 12 tháng, mệnh giá là 100.000 đồng/trái phiếu, Lãi suất từ 7,5/năm đến 8%/năm.

(6) Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Thành Long An thời gian 3 tháng, mệnh giá là 100.000 đồng/trái phiếu, Lãi suất 7,4%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI
 Tầng 6A Toà nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân
 Thành phố Hà Nội

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

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

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

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)					
	Tỷ lệ							
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết			4.600.000.000	4.600.000.000	4.600.000.000	4.600.000.000	4.600.000.000	4.600.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản & cơ sở Hạ tầng Nhân Việt	29%	0,03%	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	
Công ty Cổ phần xây lắp cơ điện Handico 6	30%	30%	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000	
Tổng			4.600.000.000	4.600.000.000	(*)	4.600.000.000	4.600.000.000	(*)

(*) Giá trị hợp lý: Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn
Luong, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố
Hà Nội.

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.3 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ban quản lý dự án đầu tư và XD EMICO	6.882.521.963	6.882.521.963
BQL Dự án Đầu tư XDCT 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	39.300.557.524	36.067.575.087
Tổng	58.618.282.258	61.666.774.776

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty cổ phần Xây lắp Cơ điện Handico 6	2.899.977.871	33.038.403.462
Công ty Cổ phần tu tạo và phát triển nhà	-	8.969.554.775
Công ty CP Phát triển Đầu tư xây dựng và thương mại Thành An	638.994.548	1.315.218.403
Công ty Cổ phần Thịnh Phát Group	20.000.000.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	35.345.035.298	57.011.167.426
Tổng	58.884.007.717	100.334.344.066
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh (8.2)</i>	-	405.893.183

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

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

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

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
Ngắn hạn	47.970.139.954	47.970.139.954	54.360.139.954	54.360.139.954
Công ty CP bất động sản Land 6 (1)	9.526.700.565	9.526.700.565	9.526.700.565	9.526.700.565
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.933.439.389	3.933.439.389	3.933.439.389	3.933.439.389
Công ty cổ phần Chứng khoán VPS	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần mặt dựng CAG (2)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Vấn Đình Cường	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Nguyễn Việt Hồng (3)	18.000.000.000	18.000.000.000	17.000.000.000	17.000.000.000
Các cá nhân khác	4.510.000.000	4.510.000.000	3.900.000.000	3.900.000.000
Tổng	47.970.139.954	47.970.139.954	54.360.139.954	54.360.139.954

(1). Theo HĐKT ngày 01/01/2015 cho Công ty CP BĐS Land 6 vay tiền từ ngày 01/01/2015-31/12/2015 với lãi suất 12%/năm. Phụ lục HĐKT từ 01/01/2016 trở đi không tính lãi suất theo Nghị quyết HĐQT của Công ty. Tài sản đảm bảo là Tầng 01 trực (A-C) từ trục 5-10; Trục (C-E) từ trục 8-10-tầng 01-Tòa nhà CT3 Khu đô thị mới Trung Văn, Từ Liêm Hà Nội, diện tích 591 m²; Giá trị góp 40% vốn tại dự án Đầu tư xây dựng công trình Hợp dịch vụ, Văn phòng, Nhà ở tại khu đất 58B Vũ Trọng Phụng, Thanh Xuân, Hà Nội.

(2). Khoản cho vay Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS theo hợp đồng tối ưu hóa nguồn vốn số 42634/VPS-KH/HO ngày 07/12/2021, lãi suất 5%/năm.

(3). Theo HĐKT số 01/2020/HĐVT ngày 17/11/2020 cho ông Nguyễn Việt Hồng vay 16.500.000.000 đồng với lãi suất 0% và HĐKT số 02/2020/HĐVT ngày 28/4/2020 cho vay 1.500.000.000 đồng cũng với lãi suất 0%, đến thời điểm 31/12/2022 số dư phải thu là 18.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo tại thời điểm 31/12/2022 là Căn hộ A101 có diện tích 463,64 m² tại Keangnam Ha Noi Landmark Tower tại đường Phạm Hùng, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN**NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.6 Các khoản phải thu khác

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	76.672.786.371	(5.260.450.302)	153.377.550.713	(13.774.738.818)
Ký cược, ký quỹ	53.000.000	-	53.000.000	-
Tạm ứng	30.756.726.009	(2.641.950.302)	25.199.723.364	(2.641.950.302)
Phải thu khác	45.863.060.362	(2.618.500.000)	128.124.827.349	(11.132.788.516)
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Land 6 (1)</i>	-	-	66.874.334.503	(8.514.288.516)
<i>Công ty TNHH Viễn Tin HN (2)</i>	34.664.700.000		34.664.700.000	-
<i>Các đối tượng khác</i>	11.198.360.362	(2.618.500.000)	26.585.792.846	(2.618.500.000)
Dài hạn	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	10.200.000.000	-	10.200.000.000	-
Tổng	86.872.786.371	(5.260.450.302)	163.577.550.713	(13.774.738.818)

(1) Khoản phải thu Công ty cổ phần Bất động sản Land 6 là khoản tiền thu theo Hợp đồng Tư vấn Bất động sản số 10.07/2020/HĐTV/HANDICO6.HL-LAND6 với Công ty về bán căn hộ tại dự án khu đô thị mới Vượng Đông, phường Yên Kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

(2) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 8/8/2010, Giữa Công ty TNHH Viễn tin Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Số 6 Hà Nội thỏa thuận đầu tư Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại và Dịch vụ, trụ sở văn phòng nhà ở chung cư trên lô đất có ký hiệu HH2 Khu vực Ngòi- Cầu Trại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, (nay là phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội). Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội được quyền đầu tư tòa nhà trên diện tích 2.200 m² đất với sự cam kết của Công ty TNHH Viễn Tin Hà Nội đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch được sở kiến trúc Hà Nội phê duyệt. Tổng giá trị góp vốn theo hợp đồng vào Dự án của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội là 48.400.000.000 đồng, theo tỷ lệ góp 50/50 và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.

5.7 Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó khả năng thu hồi	10.339.594.913	-	18.853.883.429	-
Trong đó:				Tại ngày 31/12/2022 quá hạn trên 03 năm
Ban QLDA các khu công nghiệp tỉnh Hà Tây				452.393.520
Công ty CP Địa ốc 10				1.721.414.320
Công ty CP xây dựng số 1 Hà Nội				264.847.873
Các đối tượng khác				7.900.939.200
Tổng				10.339.594.913

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố
Hà Nội.

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

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

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

5.8 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX KDDD	50.506.733.970		53.658.271.252	-
Trong đó,				
Công trình Phần thân chung cư cao tầng E1 Hạ Long (1)	17.476.946.559	-	14.919.486.182	
Công trình Khu nhà ở liên kế và hạ tầng kỹ thuật E1- Hạ Long (2)	6.208.542.996	-	7.258.110.224	
Công trình khác	26.821.244.415	-	31.480.674.846	
Tổng	50.506.733.970	-	53.658.271.252	-

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

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

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2022	12.991.825.270	10.206.805.908	415.593.334	-	23.614.224.512
Tăng trong năm	-	1.508.134.545	-	593.477.663	2.101.612.208
Mua trong năm	-	1.508.134.545	-	593.477.663	2.101.612.208
Số dư tại 31/12/2022	12.991.825.270	11.714.940.453	415.593.334	593.477.663	25.715.836.720

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư tại 01/01/2022	12.870.072.492	7.707.240.736	384.145.853	-	20.961.459.081
Tăng trong năm	68.300.000	1.019.501.162	19.586.667	18.214.467	1.125.602.296
Khấu hao trong năm	68.300.000	1.019.501.162	19.586.667	18.214.467	1.125.602.296
Số dư tại 31/12/2022	12.938.372.492	8.726.741.898	403.732.520	18.214.467	22.087.061.377

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại 01/01/2022	121.752.778	2.499.565.172	31.447.481	-	2.652.765.431
Tại 31/12/2022	53.452.778	2.988.198.555	11.860.814	575.263.196	3.628.775.343

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 15.430.096.659 đồng, tại ngày 01/01/2022 là 13.309.470.725 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.10 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2022 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	10.262.241.524	-	-	10.262.241.524
- Nhà và quyền sử dụng đất	10.262.241.524	-	-	10.262.241.524
Giá trị hao mòn lũy kế	1.569.046.938	332.735.388	-	1.901.782.326
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.569.046.938	332.735.388	-	1.901.782.326
Giá trị còn lại	8.693.194.586	- (332.735.388)		8.360.459.198
- Nhà và quyền sử dụng đất	8.693.194.586	- (332.735.388)		8.360.459.198

Bất động sản đầu tư của Công ty là Khu dịch vụ tầng 1 tại Dự án nhà ở cao tầng bán cho cán bộ nhân viên Công ty Xăng dầu Khu vực I, ngõ 489 Nguyễn Văn Cừ, phường Gia Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội được Công ty mua để chờ tăng giá để bán.

Bất động sản là sàn văn phòng cho thuê tại tầng 9 Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương được Công ty mua để cho thuê với doanh thu là 912.530.580 đồng, giá vốn 332.735.388 đồng được trình bày tại Thuyết minh (6.1 và 6.2).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dự án thuộc vốn ngân sách thành phố Hà Nội	1.438.848.234	1.438.848.234
Dự án Đầu tư xây dựng KĐT Trung Hòa-Nhân Chính	1.438.848.234	1.438.848.234
Dự án kinh doanh của Công ty	902.190.719.226	649.006.134.191
Dự án C1 Trung Hòa - Nhân Chính	158.585.456.108	180.009.826.658
Đầu tư Dự án tại thành phố Hạ Long, Quảng Ninh	654.678.184.087	432.853.502.274
Dự án Cầu Ngòi - Trung Văn	41.329.885.793	34.040.326.756
Các công trình khác	47.597.193.238	2.102.478.503
Tổng	903.629.567.460	650.444.982.425

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.12 Chi phí trả trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	69.431.349.381	56.655.429.772
Chi phí truyền thông quảng cáo bán hàng	57.796.738.195	47.491.868.188
Chi phí quà tặng mua căn hộ	8.523.947.000	8.355.572.000
Các khoản khác	3.110.664.186	807.989.584
Dài hạn	1.306.432.514	1.515.352.227
Chi phí CCDC	122.906.259	-
Chi phí khác	1.183.526.255	1.515.352.227
Tổng	70.737.781.895	58.170.781.999

Chi phí trả trước ngắn hạn là chi phí truyền thông quảng cáo bán hàng tại dự án Tòa nhà hỗn hợp cao tầng, thấp tầng tại dự án Khu đô thị mới Vung Đâng, phường Yên Kiêu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Công ty hạch toán các khoản chi phí trên vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào chi phí bán hàng khi dự án có doanh thu bán hàng.

5.13 Lợi thế thương mại

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi thế thương mại đầu năm	9.758.175.597	11.158.175.597
Phát sinh tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	1.400.000.000	1.400.000.000
Lợi thế thương mại cuối năm	8.358.175.597	9.758.175.597
Chi tiết:		
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Nhà số 6 Hạ Long</i>	8.358.175.597	9.758.175.597
Tổng	8.358.175.597	9.758.175.597

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	54.603.101.538	54.603.101.538	73.030.540.031	73.030.540.031
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội	3.727.000.000	3.727.000.000	3.727.000.000	3.727.000.000
Công ty CP đầu tư xây dựng và TM Phú Thái	236.155.940	236.155.940	3.040.434.144	3.040.434.144
Công ty CP Tập đoàn địa ốc Viễn Đông	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000	7.259.429.000
Các đối tượng khác	43.380.516.598	43.380.516.598	59.003.676.887	59.003.676.887
Tổng	54.603.101.538	54.603.101.538	73.030.540.031	73.030.540.031

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố
Hà Nội.

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

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

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

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty CP tư vấn XD và TM Trung Việt	-	1.300.000.000
Công ty CP đầu tư và lắp máy xây dựng HN	-	448.182.000
Công ty TNHH XNK TM Lâm Ngọc Dương	6.866.806.261	4.103.824.559
Các đối tượng khác	72.995.277.685	317.947.752.769
Tổng	79.862.083.946	323.799.759.328

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

	01/01/2022 (VND)	Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã nộp trong năm (VND)	31/12/2022 (VND)
Phải nộp	16.858.282.932	37.696.250.281	46.613.812.625	7.940.720.588
Thuế giá trị gia tăng	474.676.206	17.316.737.813	15.516.302.188	2.275.111.831
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.851.415.834	17.915.693.148	29.067.607.765	4.699.501.217
Thuế TNDN phát sinh năm nay	15.851.415.834	17.601.443.304	28.753.357.921	4.699.501.217
Thuế TNDN truy thu năm 2021 theo Biên bản kiểm toán	-	314.249.844	314.249.844	-
Nhà nước				
Thuế thu nhập cá nhân	532.190.892	1.672.206.736	1.238.290.088	966.107.540
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	776.612.584	776.612.584	-
Thuế Môn bài	-	8.000.000	8.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	7.000.000	7.000.000	-
Phải thu	7.330.626.641	-	2.469.859.225	9.800.485.866
Thuế giá trị gia tăng	6.591.965.382	-	2.249.522.780	8.841.488.162
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	220.336.445	220.336.445
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	738.661.259	-	-	738.661.259

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trích trước tiền điện, nước	107.472.825	1.820.001.520
Tổng	107.472.825	1.820.001.520

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

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

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

5.18 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	652.736.063.346	334.329.827.614
Doanh thu nhận trước (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ)	652.736.063.346	334.329.827.614
Dài hạn	30.090.639.675	29.915.828.034
Doanh thu nhận trước (tiền thu bán căn hộ khách hàng nộp theo tiến độ)	30.090.639.675	29.915.828.034
Tổng	682.826.703.021	364.245.655.648

5.19 Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	90.980.356.729	98.291.982.341
Kinh phí công đoàn	587.326.163	626.658.099
Bảo hiểm xã hội	31.140.235	-
Bảo hiểm y tế	5.493.872	-
Bảo hiểm thất nghiệp	2.436.192	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.637.310.000	16.259.007.950
Phải trả, phải nộp khác	80.716.650.267	81.406.316.292
<i>BQT nhà chung cư Diamond Flower Phường Nhân Chính</i>	<i>5.017.430.223</i>	<i>6.513.752.707</i>
<i>Nguyễn Thị Thùy</i>	<i>35.479.331.050</i>	<i>35.564.810.502</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>40.219.888.994</i>	<i>39.327.753.083</i>
Dài hạn	83.414.313.317	96.807.652.322
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Hà Nội góp vốn Liên doanh (dự án C1 Trung Hòa- Nhân Chính) (*)	72.516.091.542	85.909.430.547
Công ty CP Đại Hải Hà góp vốn theo Hợp đồng số 12/2009 (dự án C2 Trung Hòa- Nhân Chính)	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư DTT VN	9.200.000.000	9.200.000.000
Nhận vốn góp kinh doanh từ cá nhân DAHTKT khu biệt thự số 1 Cái Dầm	1.050.000.000	1.050.000.000
Khoản Khác	148.221.775	148.221.775
Tổng	174.394.670.046	195.099.634.663
<i>Trong đó: phải trả bên liên quan trình bày tại thuyết minh (8.2)</i>	<i>60.000.000</i>	<i>254.210.959</i>

(*) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 69/2007 HĐHTKD ngày 20/01/2007 Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà số 6 Hà Nội góp 49% Vốn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hà Nội góp 49,55 %, cá nhân khác góp 1,45%, tỷ lệ phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÀU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Tầng 6A Toà nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 – DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022 (VND)		Phát sinh trong năm		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	46.008.429.338	46.008.429.338	38.711.594.740	68.790.704.739	76.087.539.337	76.087.539.337
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV (1)	11.929.397.095	11.929.397.095	38.711.594.740	56.808.571.929	30.026.374.284	30.026.374.284
Vay cá nhân (2)	34.079.032.243	34.079.032.243	-	11.982.132.810	46.061.165.053	46.061.165.053
Vay dài hạn	37.837.144.759	37.837.144.759	-	16.173.135.374	54.010.280.133	54.010.280.133
Bù Long Hải (3)	3.034.250.000	3.034.250.000	-	-	3.034.250.000	3.034.250.000
Nguyễn Thị Thủy (4)	34.802.894.759	34.802.894.759	-	16.173.135.374	50.976.030.133	50.976.030.133
Tổng	83.845.574.097	83.845.574.097	38.711.594.740	84.963.840.113	130.097.819.470	130.097.819.470
<i>Trong đó: Vay bên liên quan trình bày tại thuyết minh (8.2)</i>	<i>1.600.000.000</i>	<i>1.600.000.000</i>		<i>300.000.000</i>	<i>1.900.000.000</i>	<i>1.900.000.000</i>

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/3661744/HHDTD ký ngày 19 tháng 8 năm 2022 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà 6 Hà Nội; thời hạn vay 12 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ vay; bảo lãnh vay mở L/C. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc sở hữu của Ông Văn Đình Cường cùng vợ là bà Tạ Thị Hòa tại địa chỉ: Số 51 phố Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

(2) Vay cá nhân là các hợp đồng vay cá nhân trong Công ty theo lãi suất thỏa thuận từng thời kỳ, lãi suất cao nhất là 12%/năm. Vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.

(3) Bùi Long Hải: Hợp đồng vay tài sản số 01/2019/HĐVTS ngày 23/3/2019. Số tiền vay: 95.000.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, lãi suất 1%/năm; số dư tiền vay đến 31/12/2021 là 3.034.250.000 đồng. Toàn bộ khoản vay chuyển khoản qua ngân hàng. Không có tài sản đảm bảo, người cho vay được quyền mua căn hộ của dự án.

(4) Nguyễn Thị Thủy: Hợp đồng vay tài sản số 1/2019/HĐVTS ngày 22/11/2019. Số tiền vay: 31.400.000.000 đồng, thời hạn vay 24 tháng, lãi suất 3%/năm. Số dư tiền vay đến 31/12/2021 là 50.976.030.133 đồng. Toàn bộ khoản vay chuyển khoản qua ngân hàng. Không có tài sản đảm bảo, người cho vay được quyền mua căn hộ của dự án.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ
SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

5.21 Dự phòng phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dài hạn	2.810.072.760	2.829.460.760
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.810.072.760	2.829.460.760
Tổng	2.810.072.760	2.829.460.760

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI

Tầng 6A Toà nhà Diamond Flower, 48 Lê Văn Lương, P. Nhân Chính, Q. Thanh Xuân TP. Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

5.22 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động 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	Nguồn vốn đầu tư XD/CB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	144.000.000.000	1.303.275.917	18.110.490.603	1.386.356.441	65.217.689	1.423.176.288	28.789.106.252	195.077.623.190
Tăng trong năm	-	-	6.658.940.830	148.969.966	72.609.506.521	-	22.934.113.973	102.351.531.290
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	58.209.506.521	-	22.934.113.973	81.143.620.494
Phân phối lợi nhuận	-	-	6.658.940.830	148.969.966	-	-	-	6.807.910.796
Tăng khác	-	-	-	-	14.400.000.000	-	-	14.400.000.000
Giảm trong năm	-	-	(14.400.000.000)	-	(26.386.093.493)	-	-	(40.786.093.493)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(14.400.000.000)	-	-	(14.400.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(6.658.940.830)	-	-	(6.658.940.830)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(5.327.152.663)	-	-	(5.327.152.663)
Giảm khác	-	-	(14.400.000.000)	-	-	-	-	(14.400.000.000)
Số dư tại 31/12/2021	144.000.000.000	1.303.275.917	10.369.431.433	1.535.326.407	46.288.630.717	1.423.176.288	51.723.220.225	256.643.060.987
Số dư tại 01/01/2022	144.000.000.000	1.303.275.917	10.369.431.433	1.535.326.407	46.288.630.717	1.423.176.288	51.723.220.225	256.643.060.987
Tăng trong năm	-	-	5.587.649.282	-	49.550.839.462	-	16.005.411.165	71.143.899.909
Phân phối lợi nhuận	-	-	5.587.649.282	-	-	-	-	5.587.649.282
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	49.550.839.462	-	16.005.411.165	65.556.250.627
Giảm trong năm	-	-	-	-	(27.337.768.708)	-	-	(27.337.768.708)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(17.280.000.000)	-	-	(17.280.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	-	-	(5.587.649.282)	-	-	(5.587.649.282)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ tương thân tương ái (iii)	-	-	-	-	(4.470.119.426)	-	-	(4.470.119.426)
Số dư tại 31/12/2022	144.000.000.000	1.303.275.917	15.957.080.715	1.535.326.407	68.501.701.471	1.423.176.288	67.728.631.390	300.449.192.188

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Tòa nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn
Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố
Hà Nội.

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

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

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

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 24/6/2022 của Công ty, cụ thể:

- (i) Chia cổ tức 12% vốn điều lệ;
- (ii) Trích quỹ đầu tư phát triển 10% lợi nhuận sau thuế;
- (iii) Trích quỹ khen thưởng 7% lợi nhuận sau thuế, trích quỹ tương thân tương ái 1% lợi nhuận sau thuế.

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	24.602.450.000	24.602.450.000
Vốn góp của các cổ đông khác	119.397.550.000	119.397.550.000
Tổng	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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	144.000.000.000	144.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	144.000.000.000	144.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	17.280.000.000	14.400.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	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
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	14.400.000	14.400.000
Cổ phiếu phổ thông	14.400.000	14.400.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	15.957.080.715	10.369.431.433
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.535.326.407	1.535.326.407

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu xây lắp	135.614.548.143	163.737.769.242
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	177.885.511.591	214.395.025.009
Doanh thu Dịch vụ quản lý tòa nhà	67.926.883.324	61.152.643.941
Doanh thu cho thuê Bất động sản đầu tư	912.530.580	900.049.605
Tổng	382.339.473.638	440.185.487.797

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn xây lắp	124.662.783.414	150.938.867.503
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	98.889.555.642	118.400.502.816
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	50.940.017.220	42.566.376.833
Giá vốn Bất động sản cho thuê	332.735.388	332.735.395
Tổng	274.825.091.664	312.238.482.547

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.558.182.071	8.277.446.467
Tổng	7.558.182.071	8.277.446.467

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	10.125.270.506	17.759.143.522
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	300.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư	-	(1.800.000.000)
Tổng	10.125.270.506	16.259.143.522

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

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

6.5 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	3.258.696.044	2.162.975.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.611.596.044	-
Chi phí bằng tiền khác	647.100.000	2.162.975.400
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.340.175.247	21.849.368.629
Chi phí nhân viên quản lý	10.024.335.999	15.655.192.128
Chi phí vật liệu quản lý	140.878.721	118.382.267
Chi phí đồ dùng văn phòng	201.414.049	182.517.239
Chi phí khấu hao TSCĐ	264.411.782	227.312.524
Thuế phí và lệ phí	945.186.693	640.295.766
Chi phí dịch vụ mua ngoài	809.517.923	547.133.047
Chi phí bằng tiền khác	5.954.430.080	4.478.535.658
Tổng	21.598.871.291	24.012.344.029

6.6 Thu nhập/chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thu nhập khác	3.183.581.750	9.294.964.841
Thu nhập Xử lý tài sản, thanh lý tài sản	-	2.607.862.228
Cho thuê văn phòng, máy móc	1.270.158.246	1.288.636.363
Thu phạt hợp đồng kinh tế	1.612.254.742	1.036.172.016
Xử lý công nợ theo Nghị quyết HĐQT	-	1.225.794.337
Thu nhập khác	301.168.762	3.136.499.897
Chi phí khác	1.168.420.121	2.727.393.991
Xử lý chi phí dở dang theo Nghị quyết HĐQT	-	1.467.036.855
Chi phí phạt thuế	145.079.449	225.054.111
Khấu hao xe ô tô có nguyên giá trên 1,6 tỷ đồng	779.808.480	779.808.480
Chi phí khác	243.532.192	255.494.545
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	2.015.161.629	6.567.570.850

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.915.693.148	21.376.914.522
Tổng	19.807.333.249	21.376.914.522

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

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

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

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.891.640.101	-
Tổng	1.891.640.101	-

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	49.550.839.462	58.209.506.521
Các khoản điều chỉnh		
<i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ tương thân tương ái</i>	-	(4.470.119.426)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	49.550.839.462	53.739.387.095
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	14.400.000	14.400.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.441,03	3.731,90

(*) Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ tương thân tương ái. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ tương thân tương ái cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu phải trình bày lại:

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích quỹ tương thân tương ái cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2021 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2022. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

	Số trình bày lại	Số đã trình bày	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)	58.209.506.521	58.209.506.521	-
Điều chỉnh giảm do trích quỹ KTPL	(4.470.119.426)	(5.852.530.974)	1.382.411.548
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (VND)	53.739.387.095	52.356.975.547	1.382.411.548
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	14.400.000	14.400.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.731,90	3.635,90	96,00

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**
Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn
Luong, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố
Hà Nội.

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

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

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.966.137.236	102.467.454.533
Chi phí nhân công	30.872.425.116	31.108.158.917
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.458.337.684	2.169.453.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài	472.490.722.573	409.975.424.722
Chi phí khác bằng tiền	9.917.340.154	7.787.373.009
Tổng	529.704.962.763	553.507.864.937

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU
CHUYỂN TIỀN TỆ**

7.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

Trong năm số tiền Công ty đi vay thực thu là 38.711.594.740 đồng (Thuyết minh 5.20).

7.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Trong năm số tiền Công ty trả vay đã thực trả là 84.963.840.113 đồng (Thuyết minh 5.20).

8. THÔNG TIN KHÁC

8.1 Sự kiện khác

Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa thực hiện tăng vốn theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/2022/NQ-ĐHCD ngày 24/06/2022, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành Cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu để tăng vốn sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban CKNN. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 15.120.000 Cổ phiếu. Số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu được sử dụng để mua máy móc, trả nợ, bổ sung vốn lưu động. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, Công ty chưa thực hiện được việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông để tăng vốn điều lệ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

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

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

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

8.2 Thông tin về các bên liên quan

Tên cá nhân, tổ chức	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Sàn Bất động sản	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Nhà số 6 Hạ Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Tháp Hoa Kim Cương	Công ty con
Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản & cơ sở hạ tầng Nhân Việt	Công ty Liên kết
Công ty CP xây lắp cơ điện Handico 6	Công ty Liên kết
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT
Ông Bé Ngọc Long	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Anh	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Ngọc Chiến	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Phạm Anh Tú	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Kim Dung	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Đồng	Phó tổng Giám đốc
Ông Đinh Ngọc Linh	Phó tổng Giám đốc
Các cá nhân liên quan thành viên HĐQT, BKS,	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt và cổ đông

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng Quản trị			
Lê Quốc Bình	Lương, Thưởng, Thù lao	561.300.000	575.850.000
Bé Ngọc Long	Lương, Thưởng, Thù lao	457.380.000	463.930.000
Vũ Tuấn Anh	Lương, Thưởng, Thù lao	31.680.000	31.680.000
Phạm Ngọc Chiến	Lương, Thưởng, Thù lao	31.680.000	31.680.000
Hoàng Tuấn Anh	Lương, Thưởng, Thù lao	31.680.000	31.680.000
Ban Kiểm soát			
Nguyễn Thị Thu Hiền	Lương, Thưởng, Thù lao	35.904.000	25.344.000
Phạm Anh Tú	Lương, Thưởng, Thù lao	262.272.000	262.932.000
Phạm Thị Kim Dung	Lương, Thưởng, Thù lao	177.539.019	151.522.272
Người công bố thông tin			
Phạm Ngọc Quỳnh	Lương, Thưởng,	129.720.000	160.305.000
Ban Giám đốc			
Ngô Văn Đồng	Lương, Thưởng,	213.477.282	279.001.048
Hoàng Quế Sơn	Lương, Thưởng,	342.000.000	347.360.000
Đinh Ngọc Linh	Lương, Thưởng,	72.700.000	-
Kế toán trưởng			
Dương Thị Thái Hương	Lương, Thưởng,	424.835.974	341.848.420
Tổng		2.772.168.275	2.703.132.740

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

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

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

Giao dịch với bên liên quan khác

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Mua hàng				
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Giá trị xây lắp	-	1.896.877.098
Trả vay, lãi vay đã trả				
<i>Trả vay</i>				
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Trả vay	-	22.030.408.873
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Trả vay	300.000.000	-
<i>Lãi vay đã trả trong năm</i>			<i>267.619.177</i>	<i>1.600.437.849</i>
Ông Lê Quốc Bình	Chủ tịch HĐQT	Lãi vay	-	1.428.681.685
Ông Bé Ngọc Long	TVHĐQT, Tổng Giám đốc	Lãi vay	60.000.000	96.295.890
Ông Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Lãi vay	26.852.055	40.610.959
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban kiểm soát	Lãi vay	180.767.122	34.849.315

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN**NHÀ SỐ 6 HÀ NỘI**

Tầng 6A, Toà nhà Diamond Flower, 48 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

8.2 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư với các bên liên quan khác**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu				
<i>Trả trước cho người bán</i>			-	405.893.183
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Trả trước cho người bán	-	405.893.183
Phải trả			1.970.867.039	2.154.210.959
<i>Phải trả người bán</i>			310.867.039	-
Công ty Cổ phần Xây lắp cơ điện Handico6	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng công trình	310.867.039	-
<i>Phải trả khác</i>			60.000.000	254.210.959
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Lãi vay phải trả	-	34.849.315
Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	-	108.073.973
Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Lãi vay phải trả	60.000.000	111.287.671
<i>Phải trả vay</i>			1.600.000.000	1.900.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hiền	Trưởng Ban Kiểm soát	Phải trả vay	1.000.000.000	1.000.000.000
Hoàng Quế Sơn	Phó Tổng Giám đốc	Phải trả vay	-	300.000.000
Bế Ngọc Long	Tổng Giám đốc	Phải trả vay	600.000.000	600.000.000

8.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Người lập



Bùi Thu Hằng

Kế toán trưởng



Dương Thị Thái Hương

Tổng Giám đốc



Bế Ngọc Long