

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

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN
DỤNG HÀ NỘI
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận
Đống Đa, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN
DỤNG HÀ NỘI,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0100105380
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2024.01.22 16:36:15+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.1.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV NĂM 2023

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 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		538.764.436.062	550.519.190.335
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	85.286.440.440	148.138.990.509
1. Tiền	111		28.286.440.440	12.518.169.670
2. Các khoản tương đương tiền	112		57.000.000.000	135.620.820.839
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	19.000.000.000	51.700.000.000
1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	123		19.000.000.000	51.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		182.700.769.240	135.775.469.512
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	139.920.514.489	92.332.702.483
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	29.311.731.482	21.783.145.896
3. Các khoản phải thu khác	136	V.5	17.070.195.245	21.659.621.133
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(3.601.671.976)	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	251.777.226.382	214.904.730.314
1. Hàng tồn kho	141		253.674.506.382	216.802.010.314
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240)	200		334.725.120.910	405.435.509.622
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41.839.500.000	41.829.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	216		41.839.500.000	41.829.500.000
II. Tài sản cố định	220		52.679.779.338	59.667.671.637
1. TSCĐ hữu hình	221		43.584.265.376	47.698.465.091
- Nguyên giá	222		104.593.463.534	104.593.463.534
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.009.198.158)	(56.894.998.443)
2. TSCĐ vô hình	227		9.095.513.962	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		9.128.373.962	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.860.000)	(32.860.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		197.261.313.822	261.128.810.235
1. Nguyên giá	231		258.236.481.397	318.159.947.053
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(60.975.167.575)	(57.031.136.818)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		42.577.954.750	42.442.954.750
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.577.954.750	42.442.954.750
V. Tài sản dài hạn khác	260		366.573.000	366.573.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		366.573.000	366.573.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		873.489.556.972	955.954.699.957

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		313.679.090.250	378.709.939.679
I. Nợ ngắn hạn	310		254.872.013.066	319.732.025.369
1. Phải trả cho người bán	311		51.980.076.370	39.590.066.763
2. Người mua trả tiền trước	312		42.350.143.228	71.070.942.448
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		7.398.282.086	16.021.859.824
4. Phải trả người lao động	314		9.846.221.232	10.797.132.333
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1.272.752.538	866.962.188
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		2.645.267.096	3.672.003.128
7. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319		92.433.392.351	135.702.850.907
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		46.945.878.165	42.010.207.778
II. Nợ dài hạn	330		58.807.077.184	58.977.914.310
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		31.301.596.670	31.301.596.670
2. Phải trả, phải nộp dài hạn khác	337		4.537.480.514	4.708.317.640
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		559.810.466.722	577.244.760.278
I. Vốn chủ sở hữu	410		559.810.466.722	577.244.760.278
1. Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	411		270.269.070.000	245.699.920.000
2. Quỹ Đầu tư phát triển	418		19.948.594.078	13.029.199.589
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	12.538.292.999
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		269.592.802.644	305.977.347.690
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		241.868.834.813	236.783.402.801
- LNST chưa PP năm nay	421b		27.723.967.831	69.193.944.889
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		873.489.556.972	955.954.699.957

NGƯỜI LẬP BIỂU

Ngô Thị Thanh Thuý

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thu Thuý

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

QUÝ IV NĂM 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	THUYẾT MINH	Quý IV Năm 2023	Quý IV Năm 2022	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
A	B	C	D	E	F	G
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	146.007.684.626	170.751.273.578	238.909.613.458	378.296.392.254
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		146.007.684.626	170.751.273.578	238.909.613.458	378.296.392.254
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	131.836.789.676	105.303.814.086	209.722.310.095	257.594.331.555
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-11)	20		14.170.894.950	65.447.459.492	29.187.303.363	120.702.060.699
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.915.684.373	4.597.187.838	10.840.883.308	10.267.237.737
7 Chi phí tài chính	22			-		
8 Chi phí bán hàng	25	VI.6	-	10.977.282.806	-	11.950.638.489
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7.134.927.411	10.662.459.395	20.357.855.698	21.025.474.259
10 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (20+21-22-24-25)	30		10.951.651.912	48.404.905.129	19.670.330.973	97.993.185.688
11 Thu nhập khác	31	VI.4	2.513.983.059	2.077.319.963	27.212.453.744	7.447.411.959
12 Chi phí khác	32	VI.5	2.288.018.444	4.038.154.747	10.993.937.051	12.105.108.959
13 Lợi nhuận khác (31-32)	40		225.964.615	(1.960.834.784)	16.218.516.693	(4.657.697.000)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		11.177.616.527	46.444.070.345	35.888.847.666	93.335.488.688
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	VI.7	2.274.461.585	9.441.387.188	8.164.879.835	19.809.824.106
16 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (50-51)	60		8.903.154.942	37.002.683.157	27.723.967.831	73.525.664.582
17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	1.318	6.024	1.026	3.395

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

KẾ TOÁN LẬP BIỂU

Ngô Thị Thanh Thuý

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thu Thuý



GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
QUÝ IV NĂM 2023

Đơn vị tính: VND				
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
A	B	C	D	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		176.045.937.543	343.626.495.863
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(160.982.320.257)	(77.330.734.972)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(34.919.673.661)	(26.482.698.139)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(22.176.858.740)	(29.034.216.886)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		32.670.216.846	22.055.150.877
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(96.181.236.855)	(254.697.271.805)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(105.543.935.124)	(21.863.275.062)
II. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4.604.206.564)	(32.836.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	176.500.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(530.386.717.578)	(104.784.443.168)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		609.007.538.417	129.616.655.122
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		135.000.000	
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.394.758.780	9.179.970.446
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		79.546.373.055	34.155.846.036
III. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(36.854.988.000)	(15.914.015.705)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(36.854.988.000)	(15.914.015.705)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(62.852.550.069)	(3.621.444.731)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		148.138.990.509	151.760.435.240
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	85.286.440.440	148.138.990.509

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Ngô Thị Thanh Thuý

Nguyễn Thị Thu Thuý

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 13 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 số 0100105380 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/08/2023 về việc tăng vốn Điều lệ của Công ty từ 245.699.920.000 đồng lên **270.269.070.000 đồng** (Hai trăm bảy mươi tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm bảy 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.

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.

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.

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)

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với ước tính, giả định đặt ra.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt các quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh toán cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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)

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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

6.1 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.

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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
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

6.2 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.

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 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.

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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)

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

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.

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

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

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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 phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí công trình, 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

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Doanh 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

- 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

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.

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)

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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền	28.286.440.440	12.518.169.670
<i>Tiền mặt</i>	<i>644.829.171</i>	<i>1.711.030.242</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>27.641.611.269</i>	<i>10.807.139.428</i>
Tiền gửi VND	27.641.611.269	10.807.139.428
Các khoản tương đương tiền	57.000.000.000	135.620.820.839
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	-	<i>31.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3</i>		<i>31.120.820.839</i>
<i>Công ty Cổ phần chứng khoán VPS</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>73.500.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi</i>	<i>37.000.000.000</i>	
Cộng	85.286.440.440	148.138.990.509

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	19.000.000.000	19.000.000.000	51.700.000.000	51.700.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>				
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>			<i>12.700.000.000</i>	<i>12.700.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi</i>	<i>19.000.000.000</i>	<i>19.000.000.000</i>	<i>29.000.000.000</i>	<i>29.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần chứng khoán VPS</i>	-	-	<i>10.000.000.000</i>	<i>10.000.000.000</i>
Cộng	19.000.000.000	19.000.000.000	51.700.000.000	51.700.000.000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội</i>	<i>34.130.000</i>		<i>34.130.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành</i>	<i>55.000.000</i>		<i>55.000.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Vạn Xuân</i>	<i>38.070.829.750</i>		<i>37.935.829.750</i>	-
<i>Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động vay vốn để thực hiện dự án</i>	<i>4.417.995.000</i>		<i>4.417.995.000</i>	-
Cộng	42.577.954.750	-	42.442.954.750	-

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. Phải thu của khách hàng

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	629.171.715	-	972.416.715	-
Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	-	1.473.500.000	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội TP Hà Nội	3.037.408.328	-	8.093.517.528	-
Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú	555.867.900	-	1.075.688.050	-
TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - CT, TNHH MTV	11.555.050.361	-	11.555.050.361	-
CTCP Đầu tư Tài chính Sông Hồng	-	-	10.341.330.000	-
Các đối tượng khác	122.669.516.185	(3.601.671.976)	58.821.199.829	-
Cộng	139.920.514.489	(3.601.671.976)	92.332.702.483	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	824.973.200	1.891.395.524
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
CTCP Đầu tư phát triển xây dựng Thành Ngọc	7.059.989.000	-
Các đối tượng khác	13.750.633.570	12.215.614.660
Cộng	29.311.731.482	21.783.145.896

5. Phải thu khác

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	17.070.195.245	-	21.659.621.133	-
Tạm ứng	10.708.334.993	-	19.503.527.141	-
Phải trả khác	4.203.013.000	-	-	-
Phải thu khác	2.158.847.252	-	2.156.093.992	-
Lãi dự thu	403.841.098	-	961.098.159	-
Các đối tượng khác	1.755.006.154	-	1.194.995.833	-
b) Dài hạn	41.839.500.000	-	41.829.500.000	-
Ký quỹ, ký cược	41.839.500.000	-	41.829.500.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.829.500.000	-	41.829.500.000	-

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)

Các đối tượng khác	10.000.000		
Cộng	58.909.695.245	-	63.489.121.133

(1) 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

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.897.280.000	(1.897.280.000)	1.897.280.000	(1.897.280.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	251.777.226.382	-	214.904.730.314	-
Cộng	253.674.506.382	(1.897.280.000)	216.802.010.314	(1.897.280.000)

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của CT02B Nam Thăng Long, công trình Pháp Vân Tứ Hiệp, dự án A1 Yên Hoà, dự án tại xã An Hồng, Hải Phòng... và các công trình khác do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

7. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Biểu tượng Công ty	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2023	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Mua trong năm	-	-	-
Giảm khác	(2.873.692.584)	-	-
Số dư ngày 31/12/2023	9.095.513.962	32.860.000	9.128.373.962
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2023	-	32.860.000	32.860.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2023	-	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại			-
Tại ngày 01/01/2023	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 31/12/2023	9.095.513.962	-	9.095.513.962

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

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2023
Nguyên giá	318.159.947.053	4.604.206.564	64.527.672.220	258.236.481.397
Sản dịch vụ cho thuê	318.159.947.053	4.604.206.564	64.527.672.220	258.236.481.397
Giá trị hao mòn lũy kế	57.031.136.818	11.836.905.657	7.892.874.900	60.975.167.575
Sản dịch vụ cho thuê	57.031.136.818	11.836.905.657	7.892.874.900	60.975.167.575
Giá trị còn lại	261.128.810.235	16.441.112.221	72.420.547.120	197.261.313.822
Sản dịch vụ cho thuê	261.128.810.235	16.441.112.221	72.420.547.120	197.261.313.822

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Dài hạn</i>		
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	366.573.000	366.573.000
Cộng	366.573.000	366.573.000

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)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2023	62.011.118.879	19.757.033.065	3.654.951.753	539.873.210	18.630.486.627	104.593.463.534
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2023	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 01/01/2023	16.929.169.457	19.137.954.054	3.654.951.753	466.221.182	16.706.701.997	56.894.998.443
Khấu hao trong năm	2.338.665.648	406.969.167	-	10.945.464	1.357.619.436	4.114.199.715
Thanh lý tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2023	19.267.835.105	19.544.923.221	3.654.951.753	477.166.646	18.064.321.433	61.009.198.158
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	45.081.949.422	619.079.011	-	73.652.028	1.923.784.630	47.698.465.091
Tại ngày 31/12/2023	42.743.283.774	212.109.844	-	62.706.564	566.165.194	43.584.265.376

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. Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý dự án Quận Hai Bà Trưng	1.100.105.073	-	-	-
Sở giao thông vận tải tỉnh Điện Biên	1.276.010.383	-	-	-
CTCP XD Đức Thịnh	1.225.556.520	-	-	-
Cộng	3.601.671.976	-	-	-

12. Phải trả người bán

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	2.383.721.921	2.383.721.921	2.383.721.921	2.383.721.921
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thiên Hương	1.302.545.330	1.302.545.330	1.302.545.330	1.302.545.330
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Cao Quý	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483
CTCP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng THK	3.046.391.400	3.046.391.400	1.135.957.100	1.135.957.100
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Đạt	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631
CT TNHH Thái Dương	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104
CT TNHH Đất Việt Nam	424.391.608	424.391.608	424.391.608	424.391.608
Các đối tượng khác	39.526.046.893	39.526.046.893	29.046.471.586	29.046.471.586
Cộng	51.980.076.370	51.980.076.370	39.590.066.763	39.590.066.763

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
BQLDA Đầu tư xây dựng quận Tây Hồ (Trước là BQLDA Quận Tây Hồ)	16.226.230.000	30.981.399.000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
BQLDA Đầu tư xây dựng quận Ba Đình (Trước là BQLDA Quận Ba Đình)	-	26.582.532.000
CT TNHH Lạc Viên Cừu Cao	8.086.000.000	-
BQLDA Đầu tư xây dựng quận Ngô Quyền	4.883.767.700	-
Các đối tượng khác	337.302.755	690.168.675
Cộng	42.350.143.228	71.070.942.448

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)

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 31/12/2023
Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	2.029.571.041	23.299.887.184	17.828.331.931	7.501.126.294
Thuế TNDN	13.899.755.549	8.164.879.835	22.176.858.740	(112.223.356)
Thuế thu nhập cá nhân	92.533.234	2.085.854.593	2.171.110.027	7.277.800
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	7.924.908.561	7.922.807.213	2.101.348
Cộng	16.021.859.824	41.475.530.173	50.099.107.911	7.398.282.086

15. Chi phí phải trả

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình XN7 - Cải tạo Trường THCS Nguyễn Trãi	1.272.752.538	866.962.188
Cộng	1.272.752.538	866.962.188

16. Phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	92.433.392.351	135.702.850.907
Kinh phí công đoàn	-	4.604.856
Bảo hiểm xã hội	-	78.333.552
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)	6.017.628.828	7.814.036.014
Dư Có TK1388	3.925.926	3.925.926
Các khoản phải trả, phải nộp khác	86.311.837.597	127.692.039.478
Công ty TNHH Đất Việt Nam (1)	-	10.000.000.000
Lãi liên doanh phải trả dự án E2 Yên Hòa	10.248.867.669	10.248.867.669
Ban Quản trị Nhà E4 Yên Hòa - Tiền kinh phí bảo trì căn hộ	-	28.383.129.509
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội (2)	27.000.000.000	30.455.708.538
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (3)	28.829.003.661	28.581.417.645
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (4)	13.144.989.500	13.144.989.500
CT TNHH Nhà nước ITV Mai Động (5)	6.280.926.617	6.280.926.617
Cổ tức phải trả	-	-
Các đối tượng khác	808.050.150	597.000.000

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)

Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	100.000.000	100.000.000
b) Dài hạn	4.537.480.514	4.708.317.640
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.537.480.514	4.708.317.640
Cộng	96.970.872.865	140.411.168.547

(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 thanh toán 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, các bên chưa có đối chiếu số liệu quyết toán cuối cùng.

(5) Khoản tiền phải trả về phân chia lợi nhuận dự án Hoàng Liệt

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.645.267.096	3.672.003.128
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	2.645.267.096	3.672.003.128
b) Dài hạn	31.301.596.670	31.301.596.670
Doanh thu nhận trước về kinh doanh bất động sản (*)	31.301.596.670	31.301.596.670
Cộng	33.946.863.766	34.973.599.798

(*) Doanh thu Bất động sản của 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.

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)

Mẫu số B09 - DN

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2023		Trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
						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 - Hai 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)

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 01/01/2022	163.800.000.000	344.627.657.647	508.427.657.647
Tăng vốn trong năm trước	81.899.920.000	-	81.899.920.000
Lãi trong năm trước	-	73.525.664.582	73.525.664.582
Chia cổ tức	-	(98.279.920.000)	(98.279.920.000)
Chia lãi liên doanh Dự án Hoàng Liệt	-	(6.280.926.617)	(6.280.926.617)
Điều chỉnh lãi liên doanh tòa E2 Yên Hòa	-	1.949.206.924	1.949.206.924
Phân phối các quỹ	-	(9.564.334.846)	(9.564.334.846)
Số dư tại ngày 31/12/2022	245.699.920.000	305.977.347.690	551.677.267.690
Tăng vốn trong năm nay	24.569.150.000	(24.569.150.000)	-
Lãi trong kỳ	-	27.723.967.831	27.723.967.831
Chia cổ tức	-	(36.854.988.000)	(36.854.988.000)
Hoàn nhập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	-	12.538.292.999	12.538.292.999
Phân phối các quỹ	-	(15.222.667.876)	(15.222.667.876)
Số dư tại ngày 31/12/2023	270.269.070.000	269.592.802.644	539.861.872.644

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	116.495.370.000	105.904.890.000
Vốn góp của các cổ đông khác	153.773.700.000	139.795.030.000
Cộng	270.269.070.000	245.699.920.000

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

	31/12/2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	245.699.920.000	163.800.000.000
Vốn góp tăng trong năm	24.569.150.000	81.899.920.000
Vốn góp cuối năm	270.269.070.000	245.699.920.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	61.424.138.000	98.279.920.000

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.026.907	24.569.992
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.026.907	24.569.992
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	24.569.992
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.026.907	24.569.992
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	24.569.992
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phiếu	-	-

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)

19.5 Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/12/2023
Quỹ đầu tư phát triển	13.029.199.589	6.919.394.489	-	19.948.594.078
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	12.538.292.999	-	12.538.292.999	-
Cộng	25.567.492.588	6.919.394.489	12.538.292.999	19.948.594.078

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

Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập 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/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản	127.587.261.621	155.476.807.873
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.420.423.005	15.274.465.705
Cộng	146.007.684.626	170.751.273.578

2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản	119.007.402.756	83.523.637.367
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.829.386.920	21.780.176.719
Cộng	131.836.789.676	105.303.814.086

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.998.306.373	4.562.667.338
Lãi nộp chậm tiền nhà	471.178.000	34.520.500
Doanh thu tài chính khác	446.200.000	
Cộng	3.915.684.373	4.597.187.838

4. Thu nhập khác

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	2.363.983.026	1.900.819.963
Thu nhập khác	150.000.033	176.500.000
Cộng	2.513.983.059	2.077.319.963

5. Chi phí khác

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Chi phí điện, nước	2.271.373.466	3.138.458.850
Chi phí khác	16.644.978	144.330.311
Phạt vi phạm thuế		755.365.586
Cộng	2.288.018.444	4.038.154.747

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)

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

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	-	10.977.282.806
Chi phí bằng tiền khác	-	10.977.282.806
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	7.134.927.411	10.662.459.395
Chi phí nhân viên quản lý	5.885.676.803	4.908.505.654
Chi phí vật liệu quản lý	80.814.099	86.392.747
Chi phí đồ dùng văn phòng	26.970.067	937.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.862.429	11.769.910
Thuế, phí và lệ phí	596.068.760	798.968.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	243.676.740	196.137.250
Chi phí bằng tiền khác	295.858.513	4.659.748.340
Cộng	7.134.927.411	21.639.742.201

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	11.177.616.527	5.778.835.296
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	194.691.401	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	11.372.307.928	5.778.835.296
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	2.274.461.585	1.155.767.059
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	40.672.735.058
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp		755.365.586
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	0	41.428.100.644
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	0	8.285.620.129
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.274.461.585	9.441.387.188

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý IV/2023 VND	Quý IV/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.903.154.942	37.002.683.157
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.903.154.942	37.002.683.157
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.756.727	6.142.498
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	1.318	6.024

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)

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2024

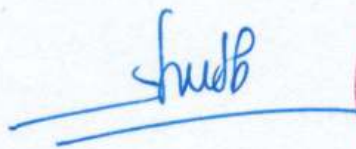
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DÂN DỤNG HÀ NỘI

Người lập biểu



Ngô Thị Thanh Thủy

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Thủy

Giám đốc



Phạm Tiến Điệp