



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

HÀ NỘI, THÁNG 3 NĂM 2024

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

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 32

2022

ÔNG
NHIỆM
JÁN VÀ
ỆT N

4Y - T

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

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

Ban Giám đốc

Ông Phạm Tiến Điệp	Giám đốc
Ông Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

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



Phạm Tiến Điệp

Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

Số: 2303.04 -24/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Phạm Hùng Sơn

Phó Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0813-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Thị Hồng Vân

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0946-2023-034-1

Mẫu số B 01 - DN

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		469.014.422.662	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 nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		19.000.000.000	51.700.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		110.351.842.487	135.775.469.512
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	66.066.382.463	92.332.702.483
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	29.311.731.482	21.783.145.896
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	18.575.400.518	21.659.621.133
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.601.671.976)	-
IV Hàng tồn kho	140		252.669.181.071	214.904.730.314
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	254.566.461.071	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		1.706.958.664	-
1 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	1.706.958.664	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		394.246.029.032	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	V.5.	41.839.500.000	41.829.500.000
II Tài sản cố định	220		55.565.890.140	59.667.671.637
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	43.596.683.594	47.698.465.091
- Nguyên giá	222		104.593.463.534	104.593.463.534
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.996.779.940)	(56.894.998.443)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	11.969.206.546	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		12.002.066.546	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.860.000)	(32.860.000)
III Bất động sản đầu tư	230	V.10.	253.896.111.142	261.128.810.235
- Nguyên giá	231		322.764.153.617	318.159.947.053
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(68.868.042.475)	(57.031.136.818)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	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
VI Tài sản dài hạn khác	260		366.573.000	366.573.000
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	366.573.000	366.573.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		863.260.451.694	955.954.699.957

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C NỢ PHẢI TRẢ	300		309.673.055.318	378.709.939.679
I Nợ ngắn hạn	310		250.865.978.134	319.732.025.369
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	51.980.076.370	39.590.066.763
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	42.350.143.228	71.070.942.448
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	1.056.058.900	16.021.859.824
4 Phải trả người lao động	314		11.697.586.410	10.797.132.333
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	252.340.341	866.962.188
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	2.645.267.096	3.672.003.128
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	93.938.627.624	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	V.16.	31.301.596.670	31.301.596.670
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	4.537.480.514	4.708.317.640
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	22.968.000.000	22.968.000.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		553.587.396.376	577.244.760.278
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	553.587.396.376	577.244.760.278
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		270.269.070.000	245.699.920.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		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		263.369.732.298	305.977.347.690
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		241.868.834.813	236.783.402.801
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		21.500.897.485	69.193.944.889
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		863.260.451.694	955.954.699.957


Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

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

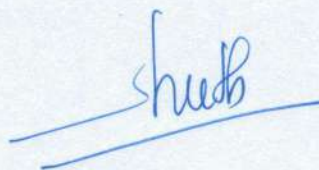
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2023	Năm 2022
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	171.508.248.654	378.296.392.254
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		171.508.248.654	378.296.392.254
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	150.848.906.611	257.594.331.555
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		20.659.342.043	120.702.060.699
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	10.840.883.308	10.267.237.737
7 Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8 Chi phí bán hàng	25	VI.6.	-	11.950.638.489
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6.	19.619.181.361	21.025.474.259
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		11.881.043.990	97.993.185.688
11 Thu nhập khác	31	VI.4.	27.222.902.795	7.447.411.959
12 Chi phí khác	32	VI.5.	10.993.937.051	12.105.108.959
13 Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		16.228.965.744	(4.657.697.000)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		28.110.009.734	93.335.488.688
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	6.609.112.249	19.809.824.106
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		21.500.897.485	73.525.664.582
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9.	847	2.987

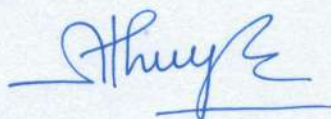
Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

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

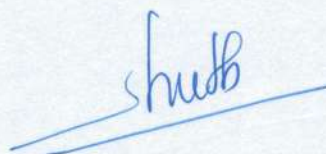
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Ngô Thị Thanh Thúy



Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này.)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND
Năm 2023
Năm 2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền 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		(157.539.303.751)	(77.330.734.972)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(35.237.473.456)	(26.482.698.139)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(22.176.858.740)	(29.034.216.886)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		38.697.036.166	22.055.150.877
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(63.220.836.804)	(254.697.271.805)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(63.431.499.042)	(21.863.275.062)
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		(4.604.206.564)	(32.836.364)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	176.500.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(42.123.835.616)	(104.784.443.168)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		74.823.835.616	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		9.473.143.537	9.179.970.446
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		37.433.936.973	34.155.846.036
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. 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 22 tháng 3 năm 2024

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội tên giao dịch là HANOI CIVIL CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018181 ngày 02/7/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 13 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23/8/2023 thì vốn Điều lệ của Công ty là **270.269.070.000 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, hai trăm sáu mươi chín triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng./.)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại 31/12/2023 là 151 người (Tại 31/12/2022: 178 người).

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. 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 các 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 tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít 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.

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)

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, 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.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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.

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 thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

<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

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)

6.2 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm biểu tượng của Công ty và quyền sử dụng đất.

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

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

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

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

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

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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.

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. 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình được xác định đã bán.

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 kinh doanh bất động sản và doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng.

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.

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

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc;

- 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 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và

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)

- 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 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 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.

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	01/01/2023
	VND	VND
Tiền	28.286.440.440	12.518.169.670
Tiền mặt	644.829.171	1.711.030.242
Tiền gửi ngân hàng	27.641.611.269	10.807.139.428
Các khoản tương đương tiền	57.000.000.000	135.620.820.839
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	-	31.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 3	-	31.120.820.839
Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (1)	20.000.000.000	73.500.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - PGD Nguyễn Trãi (2)	37.000.000.000	-
Cộng	85.286.440.440	148.138.990.509

(1) Các Hợp đồng tiền gửi tại Công ty Cổ phần chứng khoán VPS với tổng số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn từ 2 đến 3 tháng, lãi suất từ 6,2%/năm đến 7,1%/năm.

(2) Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi với số tiền 37.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 3,3%/năm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

(*) Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Chi nhánh Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi với số tiền 19.000.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 4,2%/ năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	34.130.000	-	34.130.000	34.130.000	34.130.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành	55.000.000	-	55.000.000	55.000.000	55.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Vạn Xuân	38.070.829.750	-	38.070.829.750	37.935.829.750	37.935.829.750
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động	4.417.995.000	-	4.417.995.000	4.417.995.000	4.417.995.000
Cộng	42.577.954.750	-	42.577.954.750	42.442.954.750	42.442.954.750

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

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		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	629.171.715	-	972.416.715	-
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Văn hóa - Xã hội Thành phố Hà Nội	3.037.408.328	-	8.093.517.528	-
Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	-	1.473.500.000	-
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 - Công ty TNHH MTV	11.555.050.361	-	11.555.050.361	-
Công ty CP Đầu tư Tài chính Sông Hồng	-	-	10.341.330.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Hà Nội	151.440.600	-	-	-
Các đối tượng khác	48.663.943.559	(3.601.671.976)	58.821.199.829	-
Cộng	66.066.382.463	(3.601.671.976)	92.332.702.483	-

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

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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
Công ty CP 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

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

5. Phải thu khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	18.575.400.518	-	21.659.621.133	-
Phải thu khác	10.664.540.266	-	19.503.527.141	-
Lãi dự thu	2.158.847.252	-	2.156.093.992	-
	111.268.496	-	961.098.159	-

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	2.047.578.756	-	1.194.995.833	-
Dư nợ TK 3388	5.752.013.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	5.750.000.000	-	-	-
Đối tượng khác	2.013.000	-	-	-
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 (*)	41.829.500.000	-	41.829.500.000	-
Chu Đức Thắng	10.000.000	-	-	-
Cộng	60.414.900.518	-	63.489.121.133	-

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

6. Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi, đã trích lập dự phòng				
<i>Phải thu khách hàng</i>				
Sở Giao thông vận tải tỉnh Điện Biên	1.276.010.383	-	-	-
Ban quản lý Dự án Quận Hai Bà Trưng	1.100.105.073	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Đức Thịnh	1.225.556.520	-	-	-
Cộng	3.601.671.976	-	-	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	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 (*)	252.669.181.071	-	214.904.730.314	-
Cộng	254.566.461.071	(1.897.280.000)	216.802.010.314	(1.897.280.000)

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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)***8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Cộng
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
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	394.550.949	-	10.945.464	1.357.619.436	4.101.781.497
Phân loại lại tài sản	-	(133.657.422)	-	45.876.470	87.780.952	-
Số dư ngày 31/12/2023	19.267.835.105	19.398.847.581	3.654.951.753	523.043.116	18.152.102.385	60.996.779.940
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	358.185.484	-	16.830.094	478.384.242	43.596.683.594

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 38.720.224.028 VND (tại ngày 31/12/2022 là 38.720.224.028 VND)

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Tăng, giảm 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
Số dư ngày 31/12/2023	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2023	-	32.860.000	32.860.000
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	11.969.206.546	-	11.969.206.546

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 32.860.000 VND (tại ngày 31/12/2022: 32.860.000 VND)

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2023
Nguyên giá	318.159.947.053	4.604.206.564	-	322.764.153.617
Sản dịch vụ cho thuê	318.159.947.053	4.604.206.564	-	322.764.153.617
Giá trị hao mòn lũy kế	57.031.136.818	11.836.905.657	-	68.868.042.475
Sản dịch vụ cho thuê	57.031.136.818	11.836.905.657	-	68.868.042.475
Giá trị còn lại	261.128.810.235			253.896.111.142
Sản dịch vụ cho thuê	261.128.810.235			253.896.111.142

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

11. Chi phí trả trước

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

12. Phải trả người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) 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 Thương mại và Xây dựng Cao Quý	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483	1.310.347.483
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thiên Hương	1.302.545.330	1.302.545.330	1.302.545.330	1.302.545.330
Công ty CP 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 TNHH Đất Việt Nam	424.391.608	424.391.608	424.391.608	424.391.608
Công ty TNHH Thái Dương	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104	2.632.714.104
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Cường Đạt	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631	1.353.917.631
Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh thép Hà Thành	2.070.030.702	2.070.030.702	-	-
Các đối tượng khác	37.456.016.191	37.456.016.191	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

b) Phải trả người bán là bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn		
Ban quản lý Dự án 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
Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Ngô Quyền	4.883.767.700	-
Công ty TNHH Lạc Viên Cừu Cao	8.086.000.000	-
Ban quản lý Dự án quận Ba Đình	-	26.582.532.000
Các đối tượng khác	337.302.755	690.168.675
Cộng	42.350.143.228	71.070.942.448

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2023
	a) Phải nộp			
Thuế GTGT đầu ra	2.029.571.041	3.024.931.156	4.005.721.097	1.048.781.100
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.899.755.549	6.609.112.249	20.508.867.798	-

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)

Thuế thu nhập cá nhân	92.533.234	2.073.424.870	2.158.680.304	7.277.800
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	7.883.839.491	7.883.839.491	-
Các loại thuế khác	-	1.812.865.988	1.812.865.988	-
Cộng	16.021.859.824	21.404.173.754	36.369.974.678	1.056.058.900

b) Phải thu

Thuế TNDN	-	-	1.667.990.942	1.667.990.942
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	38.967.722	38.967.722
Cộng	-	-	1.706.958.664	1.706.958.664

15. Chi phí phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình XN7 - Trường THCS Nguyễn Trãi	252.340.341	-
Trích trước chi phí công trình XN5 - Cải tạo nhà B, Duy Tiên, Hà Nam	-	866.962.188
Cộng	252.340.341	866.962.188

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

17. Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	93.938.627.624	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)	5.973.834.101	7.814.036.014
Dư có TK138	1.552.925.926	3.925.926
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội	1.549.000.000	-
Đối tượng khác	3.925.926	3.925.926

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 khoản phải trả, phải nộp khác	86.311.867.597	127.692.039.478
Công ty TNHH Đất Việt Nam (1)	-	10.000.000.000
Lãi liên doanh phải trả	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
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động (5)	6.280.926.617	6.280.926.617
Các đối tượng khác	808.080.150	597.000.000
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	98.476.108.138	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 tỷ đồng.

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

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

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

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

c) **Phải trả khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND
Vay dài hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Vạn Xuân (*)	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

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
			Cộng
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)	
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	557.958.194.307
Tăng vốn trong năm nay (*)	24.569.150.000	-	24.569.150.000
Lãi trong năm nay	-	21.500.897.485	21.500.897.485
Chia cổ tức (**)	-	(61.424.138.000)	(61.424.138.000)
Phân phối các quỹ (**)	-	(15.222.667.876)	(15.222.667.876)
Hoàn nhập Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (***)	-	12.538.292.999	12.538.292.999
Số dư tại ngày 31/12/2023	270.269.070.000	263.369.732.298	539.919.728.915

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 06/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư và Xây dựng dân dụng Hà Nội thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 với số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến là 2.456.999 cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 24.569.990.000 đồng, vốn điều lệ dự kiến sau phát hành là 270.269.910.000 đồng kèm theo Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 22/5/2023 của Hội đồng quản trị. Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu số 21/2023/XDH ngày 12/8/2023 gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty CP Đầu tư và Xây dựng dân dụng Hà Nội đã phân phối 2.456.915 cổ phiếu cho 184 cổ đông, tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành 27.026.907 cổ phiếu.

(**) Chia cổ tức và phân phối các quỹ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 06/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2023.

(***) Hoàn nhập Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ (đang được trình bày tại chỉ tiêu 420 - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán) theo kiến nghị của Thanh tra Bộ Tài Chính năm 2022 do Điều lệ năm 2021 của Công ty không còn quy định về phân phối lợi nhuận sau thuế vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ. Khoản hoàn nhập này đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 số 06/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2023.

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn góp 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 giảm trong năm	-	-
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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- 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		

19.5 Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	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**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản	109.695.692.828	313.761.392.060
Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.812.555.826	64.535.000.194
Cộng	171.508.248.654	378.296.392.254

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp và chuyển nhượng bất động sản	108.218.577.131	213.839.168.149
Giá vốn cung cấp dịch vụ	42.630.329.480	41.857.883.406
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.897.280.000
Cộng	150.848.906.611	257.594.331.555

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	9.031.837.308	9.419.654.737
Lãi nộp chậm tiền nhà	524.913.000	847.583.000
Lợi nhuận khai thác mặt bằng	1.168.182.168	-
Doanh thu tài chính khác	115.950.832	-
Cộng	10.840.883.308	10.267.237.737

4. Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu từ tiền kinh phí hỗ trợ tham gia dự án Nhà E2 Yên Hòa	10.000.000.000	-
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	14.879.907.027	6.922.855.411
Xử lý công nợ	35.219.829	348.056.548
Thanh lý tài sản cố định	-	176.500.000
Thu nhập khác	2.307.775.939	-
Cộng	27.222.902.795	7.447.411.959

5. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí điện, nước, vật tư	8.508.057.371	6.726.477.114
Xử lý công nợ	34.715.872	854.708.824
Phạt vi phạm, truy thu thuế	934.519.308	4.510.923.021
Phí thuê luật sư (*)	1.500.000.000	-
Chi phí khác	16.644.500	13.000.000
Cộng	10.993.937.051	12.105.108.959

(*) Khoản thù lao cho Công ty Luật TNHH BHD theo Hợp đồng dịch vụ số 817/2022/HĐTT-DS/BHD-HCCI ngày 17/8/2022 về việc bảo vệ thành công Bản án Sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy: Công nhận quyền sở hữu diện tích 91 chỗ đỗ xe ô tô và 3 phòng kỹ thuật tại tầng hầm Chung cư E1 - Chelsea Park theo Bản án Phúc thẩm số 550/2022/DS-PT của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội ngày 29/12/2022.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	-	11.950.638.489
Chi phí bằng tiền khác	-	11.950.638.489
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	19.619.181.361	21.025.474.259
Chi phí nhân viên quản lý	11.325.882.278	11.575.715.487
Chi phí vật liệu quản lý	314.010.078	421.349.721
Chi phí đồ dùng văn phòng	133.756.403	116.263.363
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.449.716	43.402.867
Thuế, phí và lệ phí	1.258.283.507	1.182.887.022
Chi phí dự phòng	3.601.671.976	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.012.952.222	1.191.423.017
Chi phí bằng tiền khác	1.949.175.181	6.494.432.782
Cộng	19.619.181.361	32.976.112.748

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên	51.760.986.436	32.279.762.627
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.860.906.056	31.992.000.853
Chi phí công cụ dụng cụ	602.401.239	304.629.640
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.949.136.205	15.913.555.951
Thuế, phí lệ phí	1.258.283.507	1.182.887.022
Chi phí dự phòng	3.601.671.976	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.436.392.708	32.493.171.979
Chi phí bằng tiền khác	4.038.748.417	19.929.361.717
Cộng	203.508.526.544	134.095.369.789

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	28.110.009.734	15.931.095.121
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	4.935.551.512	5.713.631.845
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	33.045.561.246	21.644.726.966
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	6.609.112.249	4.328.945.393
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	77.404.393.567
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	77.404.393.567
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	15.480.878.713
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.609.112.249	19.809.824.106

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.500.897.485	73.525.664.582
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(12.634.993.080)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	1.949.206.924
+ Điều chỉnh phân phối lãi liên doanh tòa nhà E2 Yên Hòa		1.949.206.924
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(14.584.200.004)
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(8.303.273.387)
+ Chia lãi liên doanh tòa nhà Dự án Hoàng Liệt	-	(6.280.926.617)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	21.500.897.485	60.890.671.502
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	25.391.207	20.383.695
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	847	2.987

(*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 ngày 27/4/2023. Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2022 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 ngày 27/4/2023, cụ thể như sau:

	Năm 2022		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	73.525.664.582	-	73.525.664.582
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(4.331.719.693)	(8.303.273.387)	(12.634.993.080)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.949.206.924	-	1.949.206.924
- Điều chỉnh phân phối lãi liên doanh tòa nhà	1.949.206.924	-	1.949.206.924
Các khoản điều chỉnh giảm	(6.280.926.617)	(8.303.273.387)	(14.584.200.004)
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(8.303.273.387)	(8.303.273.387)
- Chia lãi liên doanh tòa nhà Dự án Hoàng Liệt	(6.280.926.617)	-	(6.280.926.617)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	69.193.944.889	(8.303.273.387)	60.890.671.502
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.383.695	-	20.383.695
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.395	(407)	2.987

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)

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tăng vốn góp của chủ sở hữu từ trả cổ tức	24.569.150.000	81.899.920.000

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

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

Bên liên quan

Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC -
Công ty TNHH MTV
Ông Trần Hồng Tâm

Mối quan hệ

Cổ đông góp vốn

Thành viên HĐQT

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

***) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.555.050.361	11.555.050.361
Ông Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	1.473.500.000
Phải trả người bán		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	75.430.000	75.430.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	28.829.003.661	28.581.417.645

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

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

	Năm 2023 VND
Thù lao Hội đồng quản trị	324.000.000
Đỗ Tiến Lợi Chủ tịch	84.000.000
Phương Kim Thảo Thành viên	60.000.000
Trần Hồng Tâm Thành viên	60.000.000

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)

Đoàn Trịnh Linh	Thành viên	60.000.000
Nguyễn Đình Long	Thành viên	60.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát		84.000.000
Nguyễn Thị Hải	Trưởng ban kiểm soát	36.000.000
Nguyễn Thanh Huyền	Kiểm soát viên (Miễn nhiệm từ 27/4/2023)	6.000.000
Trần Thúy Hạnh	Kiểm soát viên	24.000.000
Lê Thị Kim Ngân	Kiểm soát viên (Bỏ nhiệm từ 27/4/2023)	18.000.000
Thu nhập Ban Giám đốc		1.151.504.500
Phạm Tiến Điệp	Giám đốc	425.268.500
Trần Quang Khuê	Phó Giám đốc	372.690.500
Nguyễn Bình Nam	Phó Giám đốc	353.545.500
Cộng		<u>1.559.504.500</u>

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

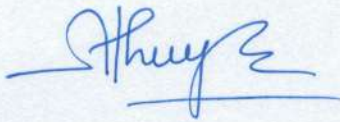
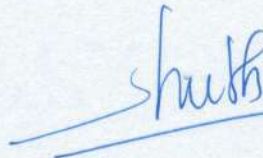
Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2024

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc




Ngô Thị Thanh Thúy

Nguyễn Thị Thu Thủy

Phạm Tiến Điệp