

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV NĂM 2024

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 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		477.877.211.448	469.014.422.662
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	38.174.754.287	85.286.440.440
1. Tiền	111		18.174.754.287	28.286.440.440
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	57.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	19.000.000.000
1. Đầu tư tài chính ngắn hạn	123		-	19.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		127.709.676.382	110.351.842.487
1. Phải thu của khách hàng	131	V.3	80.535.770.816	66.066.382.463
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	31.402.330.555	29.311.731.482
3. Các khoản phải thu khác	136	V.5	19.373.246.987	18.575.400.518
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(3.601.671.976)	(3.601.671.976)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	302.244.303.440	252.669.181.071
1. Hàng tồn kho	141		304.141.583.440	254.566.461.071
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(1.897.280.000)	(1.897.280.000)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.748.477.339	1.706.958.664
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		9.748.477.339	1.706.958.664
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240)	200		379.748.033.183	394.246.029.032
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		41.528.500.000	41.839.500.000
1. Phải thu dài hạn khác	216		41.528.500.000	41.839.500.000
II. Tài sản cố định	220		52.413.576.822	55.565.890.140
1. TSCĐ hữu hình	221		40.444.370.276	43.596.683.594
- Nguyên giá	222		94.221.269.560	104.593.463.534
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.776.899.284)	(60.996.779.940)
2. TSCĐ vô hình	227		11.969.206.546	11.969.206.546
- Nguyên giá	228		12.002.066.546	12.002.066.546
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.860.000)	(32.860.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		241.948.551.250	253.896.111.142
1. Nguyên giá	231		322.764.153.617	322.764.153.617
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(80.815.602.367)	(68.868.042.475)
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		42.683.254.750	42.577.954.750
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.683.254.750	42.577.954.750
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.174.150.361	366.573.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.174.150.361	366.573.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		857.625.244.631	863.260.451.694

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

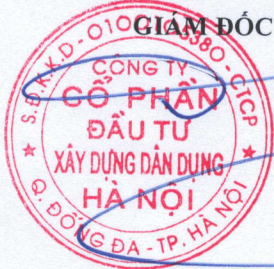
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		307.671.197.613	309.673.055.318
I. Nợ ngắn hạn	310		248.885.712.265	250.865.978.134
1. Phải trả cho người bán	311		56.675.660.747	51.980.076.370
2. Người mua trả tiền trước	312		34.494.306.319	42.350.143.228
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		-	1.056.058.900
4. Phải trả người lao động	314		7.652.525.060	11.697.586.410
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		6.720.445.929	252.340.341
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.317.848.498	2.645.267.096
7. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319		95.360.081.267	93.938.627.624
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		44.664.844.445	46.945.878.165
II. Nợ dài hạn	330		58.785.485.348	58.807.077.184
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		4.515.888.678	4.537.480.514
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		549.954.047.018	553.587.396.376
I. Vốn chủ sở hữu	410		549.954.047.018	553.587.396.376
1. Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	411		270.269.070.000	270.269.070.000
2. Quỹ Đầu tư phát triển	418		22.098.683.827	19.948.594.078
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		257.586.293.191	263.369.732.298
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		236.803.000.276	241.868.834.813
- LNST chưa PP năm nay	421b		20.783.292.915	21.500.897.485
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		857.625.244.631	863.260.451.694

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

GIÁM ĐỐC CÔNG TY



Ngô Thị Thanh Thuý

Nguyễn Thị Thu Thuý

Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
QUÝ IV NĂM 2024

Đơn vị tính: VND

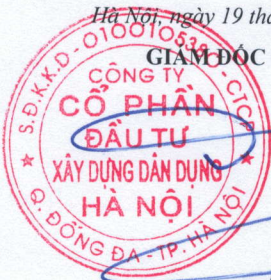
Chỉ tiêu	Mã số	THUYẾT MINH	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
A	B	C	D	E	F	G
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	54.183.835.834	146.007.684.626	155.896.493.884	171.508.248.654
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02)	10		54.183.835.834	146.007.684.626	155.896.493.884	171.508.248.654
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	45.622.367.849	131.836.789.676	125.289.106.769	150.848.906.611
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10-11)	20		8.561.467.985	14.170.894.950	30.607.387.115	20.659.342.043
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	344.365.203	3.915.684.373	1.792.814.114	10.840.883.308
7 Chi phí tài chính	22		-	-	-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.292.028.227	7.134.927.411	12.299.089.160	19.619.181.361
10 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (20+21-22-24-25)	30		5.613.804.961	10.951.651.912	20.101.112.069	11.881.043.990
11 Thu nhập khác	31	VI.4	9.442.914.111	2.513.983.059	16.610.868.885	27.222.902.795
12 Chi phí khác	32	VI.5	2.466.514.467	2.288.018.444	10.464.798.990	10.993.937.051
13 Lợi nhuận khác (31-32)	40		6.976.399.644	225.964.615	6.146.069.895	16.228.965.744
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		12.590.204.605	11.177.616.527	26.247.181.964	28.110.009.734
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	VI.7	2.287.039.173	2.274.461.585	5.463.889.049	6.609.112.249
16 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (50-51)	60		10.303.165.432	8.903.154.942	20.783.292.915	21.500.897.485
17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	381	329	769	847

KẾ TOÁN LẬP BIỂU

Ngô Thị Thanh Thuý

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thu Thuý



Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2025

GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Phạm Tiến Điệp

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

QUÝ IV NĂM 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu A	Mã số B	Thuyết minh C	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 D	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 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		156.227.870.181	176.045.937.543
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(138.183.739.423)	(157.539.303.751)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(38.526.642.444)	(35.237.473.456)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(6.823.564.905)	(22.176.858.740)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		19.750.978.745	38.697.036.166
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(39.097.839.904)	(63.220.836.804)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(46.652.937.750)	(63.431.499.042)
II. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, các TSDH khác	21		(48.589.200)	(4.604.206.564)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, các TSDH khác	22			-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(42.123.835.616)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.000.000.000	74.823.835.616
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(105.300.000)	(135.000.000)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.701.571.597	9.473.143.537
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		20.547.682.397	37.433.936.973
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		(21.006.430.800)	(36.854.988.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21.006.430.800)	(36.854.988.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(47.111.686.153)	(62.852.550.069)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		85.286.440.440	148.138.990.509
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	38.174.754.287	85.286.440.440

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2025

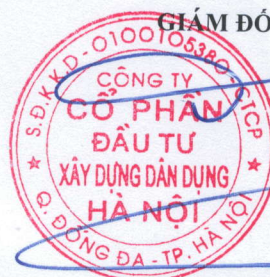
NGƯỜI LẬP BIỂU

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.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Ước tính kế toán

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)

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:

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)

- 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 chỉ 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền	18.174.754.287	28.286.440.440
Tiền mặt	1.211.837.181	644.829.171

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)

Tiền gửi ngân hàng	16.962.917.106	27.641.611.269
Tiền gửi VND	16.962.917.106	27.641.611.269
Các khoản tương đương tiền	20.000.000.000	57.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần chứng khoán VPS	-	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi	-	37.000.000.000
Cộng	38.174.754.287	85.286.440.440

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	19.000.000.000	19.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, CN Tây Hà Nội, PGD Nguyễn Trãi			19.000.000.000	19.000.000.000
Cộng	-	-	19.000.000.000	19.000.000.000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	34.130.000		34.130.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị Hà Thành	55.000.000		55.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Vạn Xuân	38.176.129.750		38.070.829.750	-
Công ty TNHH Nhà nước MTV Mai Động	4.417.995.000		4.417.995.000	-
Cộng	42.683.254.750	-	42.577.954.750	-

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
CTCP Đầu tư và Xây dựng Hà Thành - UDIC	229.171.715	-	629.171.715	-
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	-	3.037.408.328	-
Cục dự trữ Nhà nước khu vực Vĩnh Phú	215.989.160	-	555.867.900	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

TCT Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - CT TNHH.MTV	11.485.148.202	-	11.555.050.361	-
BQLDA Đầu tư Xây dựng quận Ba Đình	14.867.950.000	-	4.819.395.000	-
CT TNHH Lạc Viên Cửu Cao	4.277.862.754			
Các đối tượng khác	44.948.740.657	(3.601.671.976)	43.995.989.159	(3.601.671.976)
Cộng	80.535.770.816	(3.601.671.976)	66.066.382.463	(3.601.671.976)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội		824.973.200
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	522.447.200	7.059.989.000
CTCP Thương mại Xây dựng & Xây lắp điện Hải Phòng	3.212.158.000	
Các đối tượng khác	19.991.589.643	13.750.633.570
Cộng	31.402.330.555	29.311.731.482

5. Phải thu khác

	31/12/2024 VND		01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>	19.373.246.987	-	18.575.400.518	-
Tạm ứng	8.534.048.223	-	10.664.540.266	-
Phải trả khác	9.382.285.404	-	5.752.013.000	-
CTCP Đầu tư xây dựng Cầu Đường Hà Nội	5.750.000.000	-	5.750.000.000	-
Các đối tượng khác	3.632.285.404	-	2.013.000	-
Phải thu khác	1.456.913.360	-	2.158.847.252	-
Lãi dự thu	-		111.268.496	-
Các đối tượng khác	1.456.913.360		2.047.578.756	-
Dư nợ bảo hiểm y tế				
<i>b) Dài hạn</i>	41.528.500.000	-	41.839.500.000	-
Ký quỹ, ký cược	41.528.500.000	-	41.839.500.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (1)	41.518.500.000	-	41.829.500.000	-
Các đối tượng khác	10.000.000		10.000.000	
Cộng	60.901.746.987	-	60.414.900.518	-

(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.

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. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.926.540.255	(1.897.280.000)	1.897.280.000	(1.897.280.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	302.215.043.185		252.669.181.071	-
Cộng	304.141.583.440	(1.897.280.000)	254.566.461.071	(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 01/01/2024	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Mua trong kỳ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2024	11.969.206.546	32.860.000	12.002.066.546
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2024	-	32.860.000	32.860.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2024	-	32.860.000	32.860.000
Giá trị còn lại			-
Tại ngày 01/01/2024	11.969.206.546	-	11.969.206.546
Tại ngày 31/12/2024	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

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2024
Nguyên giá	322.764.153.617	-	-	322.764.153.617
Sản dịch vụ cho thuê	322.764.153.617			322.764.153.617
Giá trị hao mòn lũy kế	68.868.042.475	11.947.559.892	-	80.815.602.367
Sản dịch vụ cho thuê	68.868.042.475	11.947.559.892		80.815.602.367
Giá trị còn lại	253.896.111.142	11.947.559.892	-	241.948.551.250
Sản dịch vụ cho thuê	253.896.111.142	11.947.559.892	-	241.948.551.250

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<i>Dài hạn</i>		
Thuế TNDN tạm nộp theo tiến độ thu tiền	366.573.000	366.573.000
Chi phí sửa chữa tại số 2 Đặng Văn Ngữ	807.577.361	
Cộng	1.174.150.361	366.573.000

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 Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2024	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 kỳ	-	-	-	44.990.000	-	44.990.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý tài sản cố định	-	(877.720.250)	-	-	(9.539.463.724)	(10.417.183.974)
Số dư ngày 31/12/2024	62.011.118.879	18.879.312.815	3.654.951.753	584.863.210	9.091.022.903	94.221.269.560
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư ngày 01/01/2024	19.267.835.105	19.398.847.581	3.654.951.753	523.043.116	18.152.102.385	60.996.779.940
Khấu hao trong kỳ	2.338.665.593	358.185.484	-	22.067.999	478.384.242	3.197.303.318
Thanh lý tài sản cố định	-	(877.720.250)	-	-	(9.539.463.724)	(10.417.183.974)
Số dư ngày 31/12/2024	21.606.500.698	18.879.312.815	3.654.951.753	545.111.115	9.091.022.903	53.776.899.284
Giá trị còn lại						-
Tại ngày 01/01/2024	42.743.283.774	358.185.484	-	16.830.094	478.384.242	43.596.683.594
Tại ngày 31/12/2024	40.404.618.181	-	-	39.752.095	-	40.444.370.276

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		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	-	1.100.105.073	-
Sở giao thông vận tải tỉnh Điện Biên	1.276.010.383	-	1.276.010.383	-
CTCP XD Đức Thịnh	1.225.556.520	-	1.225.556.520	-
Cộng	3.601.671.976	-	3.601.671.976	-

12. Phải trả người bán

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngắn hạn</i>				
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Hà Minh	489.195.704	489.195.704	2.383.721.921	2.383.721.921
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Thiên Hương	1.202.545.330	1.202.545.330	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	1.742.075.900	1.742.075.900	3.046.391.400	3.046.391.400
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
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng HDT Hà Nội	3.159.474.630	3.159.474.630		
Các đối tượng khác	44.360.998.357	44.360.998.357	39.526.046.893	39.526.046.893
Cộng	56.675.660.747	56.675.660.747	51.980.076.370	51.980.076.370

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
BQLDA Đầu tư xây dựng quận Tây Hồ (Trước là BQLDA Quận Tây Hồ)	21.226.230.000	16.226.230.000
Trung tâm Lưu trữ Quốc gia I	12.816.842.773	12.816.842.773
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	451.233.546	337.302.755
Cộng	34.494.306.319	42.350.143.228

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2024
Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	1.048.781.100	4.036.297.514	5.085.078.614	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.277.800	270.895.234	278.173.034	-
Cộng	1.056.058.900	4.307.192.748	5.363.251.648	-
Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra			6.700.960.491	6.700.960.491
Thuế TNDN	1.667.990.942	5.466.526.647	6.826.202.503	3.027.666.798
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	38.967.722	8.154.091.066	8.134.973.394	19.850.050
Cộng	1.706.958.664	13.620.617.713	21.662.136.388	9.748.477.339

15. Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí công trình XN7 - Cải tạo Trường THCS Nguyễn Trãi	6.118.347.093	252.340.341
Trích trước chi phí công trình Trường TH Chu Văn An Hải Phòng	602.098.836	
Cộng	6.720.445.929	252.340.341

16. Phải trả khác

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	95.360.081.267	93.938.597.624
Kinh phí công đoàn	-	-
Bảo hiểm xã hội	7.136.575	-
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Dư Có TK141 (Các xí nghiệp chứng từ hoàn ứng chưa thanh toán)	5.764.283.229	5.973.834.101
Dư Có TK1388	1.549.000.000	1.552.925.926
CTCP Đầu tư xây dựng Cầu Đường Hà Nội	1.549.000.000	1.549.000.000
Đối tượng khác	-	3.925.926
Các khoản phải trả, phải nộp khác	87.968.756.463	86.311.837.597
Lãi liên doanh phải trả dự án E2 Yên Hòa	10.248.867.669	10.248.867.669
Công ty CP Đầu tư xây dựng Cầu đường Hà Nội (1)	27.000.000.000	27.000.000.000

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)

Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (2)	29.082.282.077	28.829.003.661
Công ty Liên doanh Xây dựng Hà Nội Bắc Kinh (3)	13.144.989.500	13.144.989.500
CT TNHH Nhà nước ITV Mai Động (4)	6.280.926.617	6.280.926.617
Cổ tức phải trả	-	-
Các đối tượng khác	2.211.690.600	808.050.150
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	70.905.000	100.000.000
b) Dài hạn	4.515.888.678	4.537.480.514
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	4.515.888.678	4.537.480.514
Cộng	99.875.969.945	98.476.078.138

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

(2) 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.

(3) 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.

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.317.848.498	2.645.267.096
Doanh thu nhận trước về cho thuê mặt bằng	3.317.848.498	2.645.267.096
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	34.619.445.168	33.946.863.766

(*) 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.

Mẫu số B09 - 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)					
17. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2024	Trong kỳ		01/01/2024	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay dài hạn					
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
Cộng	22.968.000.000	22.968.000.000	-	-	22.968.000.000

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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 01/01/2024	270.269.070.000	263.369.732.298	533.638.802.298
Tăng vốn trong năm nay			-
Lãi trong kỳ	-	20.783.292.915	20.783.292.915
Chia cổ tức	-	(21.621.525.600)	(21.621.525.600)
Phân phối các quỹ	-	(4.945.206.422)	(4.945.206.422)
Số dư tại ngày 31/12/2024	270.269.070.000	257.586.293.191	527.855.363.191

19.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TCT Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	116.495.370.000	116.495.370.000
Vốn góp của các cổ đông khác	153.773.700.000	153.773.700.000
Cộng	270.269.070.000	270.269.070.000

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

	31/12/2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	270.269.070.000	245.699.920.000
Vốn góp tăng trong năm	-	24.569.150.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	270.269.070.000	270.269.070.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	21.621.525.600	61.424.138.000

19.4 Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.026.907	27.026.907
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.026.907	27.026.907
- Cổ phiếu phổ thông	27.026.907	27.026.907
- 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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2024
Quỹ đầu tư phát triển	19.948.594.078	2.150.089.749	-	22.098.683.827
Cộng	19.948.594.078	2.150.089.749	-	22.098.683.827

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

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)

Quý 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/2024 VND	Quý IV/2023 VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	41.723.175.101	127.587.261.621
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.460.660.733	18.420.423.005
Cộng	54.183.835.834	146.007.684.626

2. Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2024 VND	Quý IV/2023 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	40.418.694.010	119.007.402.756
Giá vốn cung cấp dịch vụ	5.203.673.839	12.829.386.920
Cộng	45.622.367.849	131.836.789.676

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV/2024 VND	Quý IV/2023 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	275.591.203	2.998.306.373
Lãi nộp chậm tiền nhà	68.774.000	471.178.000
Doanh thu tài chính khác		446.200.000
Cộng	344.365.203	3.915.684.373

4. Thu nhập khác

	Quý IV/2024 VND	Quý IV/2023 VND
Thu tiền điện nước và phí dịch vụ	2.439.350.775	2.363.983.026
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, phế liệu thu hồi	7.003.563.336	150.000.033
Cộng	9.442.914.111	2.513.983.059

5. Chi phí khác

	Quý IV/2024 VND	Quý IV/2023 VND
Chi phí điện, nước	2.453.362.912	2.271.373.466
Chi phí khác	10.317.727	16.644.978
Phạt vi phạm hành chính	2.833.828	
Cộng	2.466.514.467	2.288.018.444

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/2024 VND	Quý IV/2023 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	-	0
Chi phí bằng tiền khác		
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	3.292.028.227	7.134.927.411
Chi phí nhân viên quản lý	2.413.076.767	5.885.676.803
Chi phí vật liệu quản lý	73.774.510	80.814.099
Chi phí đồ dùng văn phòng	23.435.500	26.970.067
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.611.598	5.862.429
Thuế, phí và lệ phí	411.294.869	596.068.760
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.381.493	243.676.740
Chi phí bằng tiền khác	185.453.490	295.858.513
Cộng	3.292.028.227	7.134.927.411

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV/2024 VND	Quý IV/2023 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	12.590.204.605	11.177.616.527
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	194.691.401
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	12.590.204.605	11.372.307.928
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	2.287.039.173	2.274.461.585
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.287.039.173	2.274.461.585
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	0	
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	
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.287.039.173	2.274.461.585

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý IV/2024 VND	Quý IV/2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.303.165.432	8.903.154.942
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.303.165.432	8.903.154.942
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	27.026.907	27.026.907
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	381	329

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. Những thông tin khác (Nghệp 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.

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV Ông Trần Hồng Tâm	Cổ đông Thành viên HĐQT

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

*) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	11.485.148.202	11.555.050.361
Ông Trần Hồng Tâm	1.473.500.000	1.473.500.000
Các khoản 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
Các khoản phải trả khác		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	29.082.282.077	28.581.417.645
Trong đó:		
Cổ tức phải trả	-	-
Phải trả khác về hợp tác kinh doanh	29.082.282.077	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 kỳ như sau

	Quý IV/2024 VND
Thù lao Hội đồng quản trị	81.000.000
Đỗ Tiến Lợi Chủ tịch	21.000.000
Phương Kim Thảo Thành viên	15.000.000
Trần Hồng Tâm Thành viên	15.000.000
Đoàn Trịnh Linh Thành viên	15.000.000
Nguyễn Đình Long Thành viên	15.000.000
Thù lao Ban Kiểm soát	21.000.000
Nguyễn Thị Hải Trưởng BKS	9.000.000
Trần Thúy Hạnh Kiểm soát viên	6.000.000
Lê Thị Kim Ngân Kiểm soát viên	6.000.000
Thu nhập Ban giám đốc	691.860.000
Phạm Tiến Điệp Giám đốc	254.140.000

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)

Trần Quang Khuê

Phó Giám đốc

222.762.000

Nguyễn Bình Nam

Phó Giám đốc

214.958.000

Cộng

793.860.000

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2025

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Thuyz

Ngô Thị Thanh Thuý

chubb

Nguyễn Thị Thu Thủy



Phạm Tiến Điệp