

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 30

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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. Ngoài ra, 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Cao Đăng Phúc

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2023

Số: 695 /2023/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022*

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 18 tháng 06 năm 2023, từ trang 06 đến trang 30 kèm theo, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 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)

Ý kiến kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 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.



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2023

Ngô Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2021-112-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		144.359.761.298	120.131.683.664
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	4.317.716.378	1.821.910.781
Tiền	111		4.317.716.378	1.821.910.781
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	35.247.000.000	22.237.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		35.247.000.000	22.237.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		102.184.708.271	93.806.361.442
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	41.227.048.355	87.583.310.157
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	57.913.593.198	2.499.882.146
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	3.044.066.718	3.723.169.139
Hàng tồn kho	140	9	1.622.127.710	1.504.538.729
Hàng tồn kho	141		1.622.127.710	1.504.538.729
Tài sản ngắn hạn khác	150		988.208.939	761.872.712
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		36.901.035	14.157.000
Thuế GTGT được khấu trừ	152		948.112.903	747.715.712
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	3.195.001	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		124.231.288.807	132.257.026.297
Các khoản phải thu dài hạn	210		978.761.941	978.761.941
Phải thu dài hạn khác	216	8	978.761.941	978.761.941
Tài sản cố định	220		18.350.715.628	20.142.875.706
Tài sản cố định hữu hình	221	10	18.350.715.628	20.142.875.706
- Nguyên giá	222		22.985.435.148	22.985.435.148
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.634.719.520)	(2.842.559.442)
Tài sản dở dang dài hạn	240	11	99.818.372.882	96.101.950.294
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		99.818.372.882	96.101.950.294
Đầu tư tài chính dài hạn	250		5.083.438.356	15.033.438.356
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	12	5.083.438.356	5.033.438.356
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	-	10.000.000.000
TỔNG TÀI SẢN	270		268.591.050.105	252.388.709.961

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		215.941.190.630	200.350.747.101
Nợ ngắn hạn	310		161.675.982.368	143.505.538.839
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	25.842.531.363	73.691.435.165
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	58.500.973.189	105.698.362
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	182.051.580	132.327.118
Phải trả người lao động	314		137.305.301	192.305.301
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	4.598.311.479	4.165.674.401
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	72.405.243.062	65.208.532.098
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.566.394	9.566.394
	330		54.265.208.262	56.845.208.262
Nợ dài hạn				
Phải trả dài hạn khác	337	17	49.142.300.267	49.142.300.267
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	5.122.907.995	7.702.907.995
	400		52.649.859.475	52.037.962.860
VỐN CHỦ SỞ HỮU	410	18	52.649.859.475	52.037.962.860
Vốn chủ sở hữu				
Vốn góp của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	50.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		50.000.000.000	50.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		(2.072.300.000)	(2.072.300.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		703.915.705	703.915.705
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.018.243.770	3.406.347.155
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3.406.347.155	2.881.593.699
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		611.896.615	524.753.456
TỔNG NGUỒN VỐN	440		268.591.050.105	252.388.709.961

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuận

Nguyễn Thị Thuận



Cao Đăng Phúc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	230.817.205.027	408.670.950.229
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		230.817.205.027	408.670.950.229
Giá vốn hàng bán	11	20	222.198.646.213	405.431.423.897
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.618.558.814	3.239.526.332
Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	682.146.581	3.344.069.165
Chi phí tài chính	22	22	5.831.867.711	3.361.564.632
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.112.274.048	3.071.731.071
Chi phí bán hàng	25	23	2.225.229.416	2.268.414.384
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	342.435.375	267.086.166
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		901.172.893	686.530.315
Thu nhập khác	31		5.808.634	-
Chi phí khác	32		113.688.607	24.470.796
Lợi nhuận khác	40		(107.879.973)	(24.470.796)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		793.292.920	662.059.519
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	181.396.305	137.306.063
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		611.896.615	524.753.456
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	122,18	104,95
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	27	122,18	104,95

Hà Nội, ngày 18 tháng 6 năm 2023

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thuận

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuận

Tổng Giám đốc



Cao Đăng Phúc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		793.292.920	662.059.519
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.792.160.078	1.651.561.773
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(662.354.885)	(2.538.939.105)
Chi phí lãi vay	06		5.112.274.048	3.071.731.071
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.035.372.161	2.846.413.258
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(8.581.939.021)	(33.981.864.406)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3.834.011.569)	11.010.930.488
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		10.923.166.276	55.798.930.488
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(22.744.035)	83.540.290
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.112.274.048)	(4.977.784.405)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(130.830.016)	(64.783.074)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(75.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		276.739.748	30.639.882.639
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(21.455.086.463)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(22.750.000.000)	(4.700.438.356)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		19.740.000.000	4.200.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.800.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.750.000.000	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		662.354.885	2.538.939.105
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.397.645.115)	(19.416.585.714)
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		131.849.159.573	171.062.865.879
Tiền trả nợ gốc vay	34		(127.232.448.609)	(182.927.918.363)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.616.710.964	(11.865.052.484)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		2.495.805.597	(642.650.404)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	1.821.910.781	2.464.561.185
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	4.317.716.378	1.821.910.781

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thuận

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thuận

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2023



Tổng Giám đốc

Cao Đăng Phúc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B09-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt (sau đây gọi tắt là “Công ty”), tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Đường sắt, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0105434999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 02/08/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 21/05/2021.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Tổng số vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng). Vốn điều lệ thực góp là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ, chín trăm triệu đồng chẵn).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Chuẩn bị mặt bằng (không bao gồm dò mìn và các loại tương tự tại mặt bằng xây dựng);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Đại lý bán vé tàu hỏa, Đại lý bán vé máy bay;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (không bao gồm thiết kế, giám sát và khảo sát vốn xây dựng);
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá);
- Kho bãi và lưu trữ hàng hóa;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ quặng uranium và thorium);
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ các loại Nhà nước cấm).

Trong năm 2022, hoạt động chủ yếu của Công ty là bán thép và bán điện mặt trời.

1.3 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 không quá 12 tháng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản 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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.3 CÁC KHOẢN 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 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 của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 08
- Máy móc, thiết bị	02
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 15
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.6 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.7 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ
- Phải trả khác bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ.

3.8 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

3.9 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hóa được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua, khách hàng chấp nhận thanh toán và xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch này. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch và cung ứng dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này (được ghi nhận khi có bằng chứng về sản lượng dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính) và xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ (TIẾP)

Đối với những trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ kế toán, doanh thu được xác định trên kết quả phần công việc đã thực sự hoàn thành trong kỳ.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi khoản phải thu.

Doanh thu hoạt động tài chính

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.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì 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. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.10 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được Công ty trình bày tại thuyết minh số 28.1.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	778.478.325	1.618.981.092
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.539.238.053	202.929.689
Cộng	4.317.716.378	1.821.910.781

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	35.247.000.000	-	22.237.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	35.247.000.000	-	22.237.000.000	-
Dài hạn	-	-	10.000.000.000	-
- Trái phiếu ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (*)	-	-	10.000.000.000	-
Cộng	<u>35.247.000.000</u>	<u>-</u>	<u>32.237.000.000</u>	<u>-</u>

(*) Là khoản trái phiếu của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

- Số lượng trái phiếu là 10, mệnh giá trái phiếu là 1.000.000.000 đồng, có kỳ hạn 7 năm từ ngày 11/06/2019 đến ngày 11/06/2027.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	41.227.048.355	-	87.583.310.157	-
- Công ty Cổ phần 479 Hòa Bình	520.390	-	5.591.053.750	-
- Công ty Cổ phần thương mại VIC	8.485.447.380	-	10.985.447.380	-
- Công Ty Cổ phần Thương mại Việt Nam Thịnh Phát	-	-	15.486.000.200	-
- Công ty Cổ phần nhà Mỹ Xuân Hà Nội	5.364.120.311	-	-	-
- Công ty Cổ phần Việt Vương	2.639.093.136	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	24.737.867.138	-	55.520.808.827	-
Cộng	41.227.048.355	-	87.583.310.157	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	55.757.445.321	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kim khí miền Trung	1.205.228.250	-	-	-
- Công ty TNHH Thép và Vật liệu xây dựng Bình Minh	-	-	623.007.278	-
- Công ty TNHH Đầu tư thương mại tổng hợp Bình Phát	-	-	594.343.599	-
- Công ty TNHH Thương mại tổng hợp Minh Phong Việt Nam	-	-	471.199.947	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ vận tải Kim Long	-	-	349.539.200	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại An Bình	-	-	312.290.285	-
- Công ty Cổ phần Phú Hữu Kim	950.919.627	-	149.501.837	-
- Các đối tượng khác	-	-	-	-
Cộng	57.913.593.198	-	2.499.882.146	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT

Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	3.044.066.718	-	3.723.169.139	-
- Phải thu người lao động	192.859.368	-	188.035.368	-
- Các khoản phải thu khác	2.850.418.654	-	3.535.133.771	-
+ Công ty Cổ phần Cầu 12	2.725.000.000	-	2.725.000.000	-
+ Phải thu các đối tượng khác	125.418.654	-	810.133.771	-
Dài hạn	978.761.941	-	978.761.941	-
- Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	978.761.941	-	978.761.941	-
Cộng	4.022.828.659	-	4.701.931.080	-

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ, dụng cụ	3.445.455	-	3.445.455	-
Hàng hóa	1.618.682.255	-	1.501.093.274	-
Cộng	1.622.127.710	-	1.504.538.729	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2022	3.220.173.340	45.454.545	19.460.240.653	259.566.610	22.985.435.148
31/12/2022	3.220.173.340	45.454.545	19.460.240.653	259.566.610	22.985.435.148
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2022	(313.081.771)	(22.727.268)	(2.250.058.452)	(256.691.951)	(2.842.559.442)
- Khấu hao trong năm	(295.454.544)	-	(1.496.705.534)	-	(1.792.160.078)
31/12/2022	(608.536.315)	(22.727.268)	(3.746.763.986)	(256.691.951)	(4.634.719.520)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2022	2.907.091.569	22.727.277	17.210.182.201	2.874.659	20.142.875.706
31/12/2022	2.611.637.025	22.727.277	15.713.476.667	-	18.350.715.628

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 794.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 144.000.000 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp cho các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 3.155.103.936 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 3.604.260.472 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

11. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	99.818.372.882	99.818.372.882	96.101.950.294	96.101.950.294
- Công trình cụm công nghiệp Hưng Đông (*)	99.818.372.882	99.818.372.882	96.101.950.294	96.101.950.294
Cộng	99.818.372.882	99.818.372.882	96.101.950.294	96.101.950.294

(*) Là giá trị khoản Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Hưng Đông, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, trong đó: Chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm 2022 được phân bổ cho dự án là: 225.070.512 đồng theo Quyết định số 01/QĐ/ĐSĐS ngày 11/01/2013 về việc phân bổ chi phí quản lý cho dự án với tỷ lệ 70% tổng chi phí quản lý.

12. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tacson	-	-	1.750.000.000	-
- Công ty Cổ phần Bea Power	3.283.438.356	-	3.283.438.356	-
- Công ty Cổ phần Phát triển đường sắt Hà Nội	1.800.000.000	-	-	-
	5.083.438.356	-	5.033.438.356	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	25.842.531.363	25.842.531.363	73.691.435.165	73.691.435.165
- Công ty TNHH Thép và Vật liệu xây dựng Bình Minh	5.358.526.151	5.358.526.151	-	-
- Công ty Cổ phần Thép và Thương mại Hà Nội	5.312.278.376	5.312.278.376	269.377	269.377
- Công ty Cổ phần Thép Đất Việt	-	-	20.527.398.297	20.527.398.297
- Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Phát triển Trường Phát	6.206.649.501	6.206.649.501	25.220.767.459	25.220.767.459
- Công ty TNHH Central Marketing Toàn cầu	-	-	11.056.773.921	11.056.773.921
- Các đối tượng khác	8.965.077.335	8.965.077.335	16.886.226.111	16.886.226.111
Cộng	25.842.531.363	25.842.531.363	73.691.435.165	73.691.435.165

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	-	-	99.824.140	99.824.140
- Công ty TNHH Vận tải và Xây dựng Khánh Linh	-	-	-	-
- Xí nghiệp 319 - chi nhánh Tổng công ty 319 Bộ Quốc phòng	57.454.801.341	57.454.801.341	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Khải Hoàn 18	994.414.857	994.414.857	-	-
- Đối tượng khác	51.756.991	51.756.991	5.874.222	5.874.222
Cộng	58.500.973.189	58.500.973.189	105.698.362	105.698.362

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế và các khoản phải nộp

- Thuế giá trị gia tăng phải nộp
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Các loại thuế khác

01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm	31/12/2022
VND	VND	VND	VND
-	23.005.822.506	23.005.822.506	-
131.485.291	181.396.305	130.830.016	182.051.580
841.827	45.442.562	46.284.389	-
-	3.000.000	3.000.000	-
132.327.118	23.235.661.373	23.185.936.911	182.051.580
01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
VND	VND	VND	VND
-	-	3.195.001	3.195.001
-	-	3.195.001	3.195.001

Thuế và các khoản phải thu

- Thuế thu nhập cá nhân

Cộng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2022				01/01/2022			
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Trong năm		Giảm	
					Tăng			Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	72.405.243.062	72.405.243.062	132.689.159.573	125.492.448.609	65.208.532.098	65.208.532.098	65.208.532.098	65.208.532.098
<i>Vay Ngân hàng</i>	67.229.143.062	67.229.143.062	123.247.381.573	115.340.070.609	59.321.832.098	59.321.832.098	59.321.832.098	59.321.832.098
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô (1)	67.229.143.062	67.229.143.062	123.247.381.573	115.340.070.609	59.321.832.098	59.321.832.098	59.321.832.098	59.321.832.098
<i>Vay cá nhân (2)</i>	3.436.100.000	3.436.100.000	7.701.778.000	10.152.378.000	5.886.700.000	5.886.700.000	5.886.700.000	5.886.700.000
+ Bà Đinh Thị Bích Ngọc	-	-	-	-	1.263.000.000	1.263.000.000	1.263.000.000	1.263.000.000
+ Bà Nguyễn Thị Thuận	567.000.000	567.000.000	4.255.700.000	4.274.800.000	586.100.000	586.100.000	586.100.000	586.100.000
+ Bà Trần Thị Nha Trang	2.869.100.000	2.869.100.000	2.869.100.000	2.869.100.000	2.357.600.000	2.357.600.000	2.357.600.000	2.357.600.000
+ Ông Cao Đăng Minh	-	-	-	-	1.680.000.000	1.680.000.000	1.680.000.000	1.680.000.000
+ Ông Nguyễn Quang Anh	-	-	576.978.000	576.978.000	-	-	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	1.740.000.000	1.740.000.000	1.740.000.000	1.740.000.000	1.740.000.000	1.740.000.000	1.740.000.000	1.740.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.740.000.000	1.740.000.000	1.740.000.000	1.740.000.000	-	-	-	-
Vay dài hạn	5.122.907.995	4.222.907.995	900.000.000	3.480.000.000	7.702.907.995	7.702.907.995	7.702.907.995	7.702.907.995
<i>Vay Ngân hàng</i>	4.222.907.995	4.222.907.995	-	-	3.480.000.000	3.480.000.000	3.480.000.000	3.480.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	4.222.907.995	4.222.907.995	-	-	3.480.000.000	3.480.000.000	3.480.000.000	3.480.000.000
<i>Vay cá nhân</i>	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	-	-	-	-
+ Ông Cao Đăng Phúc (4)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000	-	-	-	-
<i>Vay tổ chức khác</i>	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	-	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á (5)	400.000.000	400.000.000	400.000.000	400.000.000	-	-	-	-
Cộng	77.528.151.057	76.628.151.057	133.589.159.573	128.972.448.609	72.911.440.093	72.911.440.093	72.911.440.093	72.911.440.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (1) Hợp đồng tín dụng Hạn mức số 01/2022/4245890/HĐTD ngày 02/08/2022 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Đông Đô với các điều khoản sau:
- Hạn mức tín dụng: 70.000.000.000 đồng (bảy mươi ba tỷ đồng);
 - Mục đích: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp;
 - Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
 - Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể cho từng lần nhận nợ, trả lãi vay vào ngày 25 hàng tháng;
 - Tài sản đảm bảo:

+ Xe ô tô Toyota Fortuner biển kiểm soát 30A-322.97; xe ô tô Mercedes biển kiểm soát 30A-371.13 và xe ô tô Audi biển kiểm soát 30H-249.42.
Giá trị còn lại của 3 ô tô này tại thời điểm 31/12/2022 là: 3.155.103.936 đồng;

+ Hợp đồng tiền gửi: 02/4245890/2017/HĐTG, 01/2018/4245890/HĐTG, 02/2018/4245890/HĐTG, 01/07/2018/4245890/HĐTG, 01/12/2018/4245890/HĐTG, 01/07/2019/4245890/HĐTG, 01/08/2019/4245890/HĐTG, 03/11/2019/4245890/HĐTG và Chứng nhận QSH trái phiếu BID2_19.04_01433. Tổng giá trị Hợp đồng tiền gửi là 32.337.000.000 đồng.

- (2) Là khoản vay cá nhân có kỳ hạn từ 1-6 tháng, lãi suất 0%/năm, không có tài sản đảm bảo.

- (3) Khoản vay dài hạn theo hợp đồng vay số 78/HTTD/2020/HĐCVDAT/NHCT122-PTHT&ĐTĐS ngày 10/12/2020 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Hoàn Kiếm với các điều khoản sau:

- Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng);
- Mục đích: thanh toán các khoản chi phí hợp lý, hợp lệ thực hiện Dự án điện mặt trời mái nhà Bắc Phong I
- Thời hạn cho vay: 72 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Lãi suất cho vay: được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ; lãi vay trả vào ngày 25 hàng tháng;
- Tài sản đảm bảo:

+ Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 363, tờ bản đồ số 14, diện tích 6545m² tại thôn Mỹ Nhon, xã Bắc Phong, huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận của ông Cao Đăng Phúc và bà Nguyễn Thị Hùng Nhi theo Hợp đồng thế chấp số 64HTTD/2020/HĐBĐ/NHCT122-ĐTPHT&ĐTĐS;

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Tờ 2 - Cụm 2, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội của ông Cao Đăng Phúc và bà Nguyễn Thị Hùng Nhi theo Hợp đồng thế chấp số 65HTTD/2020/HĐBĐ/NHCT122-ĐTPHT&ĐTĐS;

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- + Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 50, diện tích 43.4m² tại địa chỉ thôn Đa Tốn, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội của ông Vũ Tuấn Anh và bà Đinh Thị Bích Ngọc theo Hợp đồng thế chấp số 67HTTD/2020/HĐBĐ/NHCT122-ĐTPHT&ĐTĐS;
- + Hợp đồng thế chấp số động sản số 74HTTD/2020/HĐBĐ/NHCT122-PTHT&ĐTĐS. Tài sản đảm bảo là toàn bộ máy móc, thiết bị, dây cáp điện và phụ kiện khác hình thành trong tương lai của Dự án điện mặt trời Bắc Phong I bao gồm không giới hạn nhưng được hình thành bởi hợp đồng thi công xây dựng số 43/2020/HTĐS-SV ngày 12/10/2020.

(4) Là khoản vay cá nhân có kỳ hạn 2 năm, lãi suất 0%, không có tài sản đảm bảo;

(5) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á theo hợp đồng số 171/HĐ-HTĐS ngày 17/11/2022, thời hạn 2 năm, lãi suất 2%/năm, không có tài sản đảm bảo.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	4.598.311.479	4.165.674.401
- Kinh phí công đoàn	52.690.622	31.759.282
- Bảo hiểm xã hội	-	23.825.055
- Bảo hiểm y tế	-	4.894.683
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	736.329
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.545.620.857	4.104.459.052
Dài hạn	49.142.300.267	49.142.300.267
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	49.142.300.267	49.142.300.267
+ Ủy ban Nhân dân Thành phố Vinh (1)	7.940.000.000	7.940.000.000
+ Ủy ban Nhân dân tỉnh Nghệ An (1)	9.939.070.060	9.939.070.060
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh (2)	18.660.363.535	18.660.363.535
+ Công ty Cổ phần Kinh Đô (2)	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Công ty TNHH ĐT PT Thiên Phú Nghệ An	4.011.898.000	4.011.898.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Vinh	3.431.718.672	3.431.718.672
+ Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	159.250.000	159.250.000
Cộng	53.740.611.746	53.307.974.668

(1) Là khoản tiền UBND Thành phố Vinh và UBND tỉnh Nghệ An cấp từ ngân sách để chi trả bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp Hưng Đông.

(2) Là khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh của Công ty Cổ phần Kinh Đô và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh về việc hợp tác đầu tư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh tại cụm công nghiệp Hưng Đông, TP Vinh, tỉnh Nghệ An.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng
	VND		VND		VND		VND		VND
01/01/2021	50.000.000.000		(2.072.300.000)		703.915.705		2.881.593.699		51.513.209.404
- Lãi trong năm trước	-		-		-		524.753.456		524.753.456
31/12/2021	50.000.000.000		(2.072.300.000)		703.915.705		3.406.347.155		52.037.962.860
01/01/2022	50.000.000.000		(2.072.300.000)		703.915.705		3.406.347.155		52.037.962.860
- Lãi trong năm nay	-		-		-		611.896.615		611.896.615
31/12/2022	50.000.000.000		(2.072.300.000)		703.915.705		4.018.243.770		52.649.859.475

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31/12/2022**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

18. CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**18.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	25.555.000.000	25.555.000.000
- Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	5.000.000.000	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh	2.000.000.000	2.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Hùng Nhi	4.209.200.000	4.209.200.000
- Ông Cao Đăng Phúc	1.104.500.000	1.104.500.000
- Các cổ đông khác	2.131.300.000	2.131.300.000
Cộng	50.000.000.000	50.000.000.000

18.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	50.000.000.000	50.000.000.000
- Lợi nhuận đã phân phối trong năm	-	-

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	227.595.478.967	401.738.111.333
- Doanh thu điện mặt trời mái nhà	3.221.726.060	3.432.624.652
- Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	3.310.616.244
- Doanh thu khác	-	189.598.000
Cộng	230.817.205.027	408.670.950.229

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	219.944.174.156	402.746.594.397
- Giá vốn điện mặt trời mái nhà	2.254.472.057	2.684.829.500
Cộng	222.198.646.213	405.431.423.897

21. DOANH THU TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	662.354.885	2.538.939.105
- Lãi phạt chậm trả	19.791.696	805.130.060
Cộng	682.146.581	3.344.069.165

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	5.112.274.048	3.071.731.071
- Chi phí tài chính khác	719.593.663	289.833.561
Cộng	5.831.867.711	3.361.564.632

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí bán hàng	2.225.229.416	2.268.414.384
- Chi phí nhân viên	1.956.427.646	1.825.481.201
- Chi phí văn phòng phẩm, dụng cụ, đồ dùng	5.823.181	5.400.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	3.067.273
- Chi phí bằng tiền khác	262.978.589	434.465.910
Chi phí quản lý	342.435.375	267.086.166
- Chi phí nhân viên quản lý	121.000.000	-
- Chi phí vật liệu quản lý	-	29.208.332
- Chi phí khấu hao	46.877.278	85.366.996
- Thuế, phí lệ phí	3.000.000	3.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.558.097	149.510.838
Cộng	2.567.664.791	2.535.500.550

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	224.306.870.144	258.487.047.535
Chi phí nhân công	2.165.022.866	11.911.764.282
Chi phí dự phòng	-	(9.439.214.768)
Khấu hao tài sản cố định	1.678.510.526	2.517.611.404
Chi phí thuế, lệ phí	3.000.000	8.292.188
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.899.758.909	545.057.957
Chi phí bằng tiền khác	2.858.775.258	8.257.829.554
	232.911.937.703	272.288.388.152

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	793.292.920	662.059.519
Trừ các khoản thu nhập không chịu thuế	113.688.607	24.470.796
- Khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất	113.688.607	-
- Các khoản chi phí (phạt)	-	24.470.796
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	906.981.527	686.530.315
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	181.396.305	137.306.063

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	611.896.615	524.753.456
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	5.000.000	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	122,38	104,95

Năm 2022, Công ty chưa xác định được mức trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2022, lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ thay đổi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua.

27. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
VÀ ĐÔ THỊ ĐƯỜNG SẮT**

Tầng 5, Tòa B2 Roma Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ,
quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

28. THÔNG TIN KHÁC

28.1. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

		Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<u>Thu nhập của HĐQT và Ban Giám đốc</u>		698.530.556	852.833.114
Tiền lương, thưởng		698.530.556	852.833.114
<u>Giao dịch với bên liên quan</u>	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Mua hàng bên liên quan			
Công ty Cổ phần Đại Đông Á	Công ty góp vốn	-	220.500.000
<u>Số dư các bên liên quan</u>	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khác			
Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	Công ty góp vốn	978.761.941	978.761.941
Ông Cao Đăng Phúc	Thành viên góp vốn	1.006.000	1.606.584.000
Phải trả khác			
Tổng Công ty Đường sắt Việt Nam	Công ty góp vốn	159.250.000	159.250.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính An Thịnh	Công ty góp vốn	18.660.363.535	17.000.000.000
Công ty Cổ phần Đại Đông Á	Công ty góp vốn	-	5.743.401.600

28.2. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng và Đô thị Đường sắt đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 18 tháng 06 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Thuận

Nguyễn Thị Thuận

Cao Đăng Phúc