

UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI  
TỔNG CÔNG TY  
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI  
HANDICO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1015 /TCT-P1

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2023

V/v: Công bố thông tin của doanh nghiệp  
năm 2023 theo Nghị định 47/2021/NĐ-CP

- Kính gửi:
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
  - Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội;
  - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội.

Căn cứ Nghị định số 47/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật doanh nghiệp;

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội kính gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư, UBND Thành phố Hà Nội và Sở Tài chính Thành phố Hà Nội công bố thông tin định kỳ của doanh nghiệp đợt 31/5/2023 theo Nghị định 47/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về các nội dung theo quy định như sau:

1. Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty mẹ - Tổng công ty.
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tổng công ty.

(Có tài liệu kèm theo văn bản).

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Sở kế hoạch và Đầu tư HN;
- Chi cục Tài chính DN;
- Chủ tịch HĐQT TCT;
- Phó TGD Mai Xuân Vinh;
- P4, VP, TL;
- Lưu: VT, P1.

(Đề b/cáo)



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Tiến Đức

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ  
HÀ NỘI**

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

**(đã được kiểm toán)**

**NỘI DUNG**

|  | Trang   |
|--|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc              | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                  | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán  | 06 - 44 |
| Bảng cân đối kế toán riêng                 | 06 - 08 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 09      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng           | 10 - 11 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng        | 12 - 44 |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### **TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB ngày 21/09/1999 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội thì Tổng Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố làm Chủ sở hữu; có tư cách pháp nhân đầy đủ, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của Pháp luật, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội kế thừa các quyền, nghĩa vụ pháp lý và lợi ích hợp pháp đối với phần vốn, tài sản, lao động, đất đai, hồ sơ, tài liệu và các vấn đề khác có liên quan đến Tổng Công ty trước khi chuyển thành Công ty TNHH một thành viên hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Số 34 Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm - Thành phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Trương Hải Long  | Chủ tịch   |
| Ông Phạm Tiến Đức    | Thành viên |
| Ông Phan Thanh Chung | Thành viên |
| Ông Ngô Minh Tuấn    | Thành viên |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                      |                   |                                      |
|----------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Ông Phạm Tiến Đức    | Tổng Giám đốc     |                                      |
| Ông Ngô Minh Tuấn    | Phó Tổng Giám đốc |                                      |
| Ông Nguyễn Tử Quang  | Phó Tổng Giám đốc |                                      |
| Ông Nguyễn Đức Thắng | Phó Tổng Giám đốc |                                      |
| Ông Mai Xuân Vinh    | Phó Tổng Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 27/05/2022)           |
| Bà Lê Thị Hương      | Phó Tổng Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 04/07/2022)           |
| Ông Mai Công Quyền   | Phó Tổng Giám đốc | (Chuyển công tác từ ngày 27/05/2022) |

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Tổng Công ty.



**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



The stamp is circular with a red border. Inside, it contains the text: "M.S.D.N.: 0181877708", "TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI", and "Q. HOÀN KIẾM - TP. HÀ NỘI". A blue ink signature is written across the stamp.

**Phạm Tiên Đức**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Số: 200323.043/BCTC.KT5

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Tổng 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 riêng. 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 riêng 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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



## Ý kiến Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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.



**Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC**

---

**Nguyễn Thanh Tùng**

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 0063-2023-002-1

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

---

**Nguyễn Duy Quảng**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 3363-2020-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND        |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>2.203.458.328.014</b> | <b>2.026.992.546.281</b> |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 3           | <b>1.604.479.020.560</b> | <b>1.428.731.845.086</b> |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 31.054.947.719           | 68.731.845.086           |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 1.573.424.072.841        | 1.360.000.000.000        |
| 130   | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | <b>367.102.083.774</b>   | <b>394.479.091.234</b>   |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 4           | 240.275.047.379          | 294.168.838.069          |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 5           | 94.673.082.248           | 40.295.005.683           |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 6           | 195.160.920.186          | 189.628.588.465          |
| 137   | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (163.006.966.039)        | (129.613.340.983)        |
| 140   | <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | 8           | <b>125.858.778.709</b>   | <b>115.853.533.249</b>   |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 134.772.012.816          | 124.766.767.356          |
| 149   | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (8.913.234.107)          | (8.913.234.107)          |
| 150   | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | <b>106.018.444.971</b>   | <b>87.928.076.712</b>    |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 9           | 30.103.812               | 401.219.873              |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 68.380.400.547           | 51.892.301.361           |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | 37.607.940.612           | 35.634.555.478           |



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |  |             | VND                      | VND                      |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  |             | <b>2.847.354.158.053</b> | <b>2.865.938.468.327</b> |
| 210   | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       |             | <b>1.150.000.000</b>     | <b>1.150.000.000</b>     |
| 216   | 1. Phải thu dài hạn khác                   | 6           | 1.150.000.000            | 1.150.000.000            |
| 220   | <b>II. Tài sản cố định</b>                 |             | <b>12.914.111.538</b>    | <b>16.102.106.358</b>    |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                | 11          | 12.914.111.538           | 16.102.106.358           |
| 222   | - Nguyên giá                               |             | 82.677.139.502           | 87.976.313.794           |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (69.763.027.964)         | (71.874.207.436)         |
| 227   | 2. Tài sản cố định vô hình                 | 10          | -                        | -                        |
| 228   | - Nguyên giá                               |             | 232.000.000              | 232.000.000              |
| 229   | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (232.000.000)            | (232.000.000)            |
| 230   | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | 12          | <b>534.363.247.871</b>   | <b>575.323.053.993</b>   |
| 231   | - Nguyên giá                               |             | 760.591.567.739          | 755.657.753.933          |
| 232   | - Giá trị hao mòn lũy kế                   |             | (226.228.319.868)        | (180.334.699.940)        |
| 240   | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         |             | <b>1.789.742.275.563</b> | <b>1.759.924.516.444</b> |
| 242   | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 13          | 1.789.742.275.563        | 1.759.924.516.444        |
| 250   | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | 14          | <b>509.127.847.583</b>   | <b>513.431.471.303</b>   |
| 251   | 1. Đầu tư vào công ty con                  |             | 381.428.820.000          | 381.428.820.000          |
| 252   | 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết |             | 126.114.025.590          | 126.114.025.590          |
| 253   | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          |             | 124.937.887.454          | 124.937.887.454          |
| 254   | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       |             | (123.352.885.461)        | (119.049.261.741)        |
| 260   | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            |             | <b>56.675.498</b>        | <b>7.320.229</b>         |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 9           | 56.675.498               | 7.320.229                |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   |             | <b>5.050.812.486.067</b> | <b>4.892.931.014.608</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|            |   |             | VND                      | VND                      |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>2.852.427.877.339</b> | <b>2.801.338.994.173</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>1.467.193.417.309</b> | <b>1.431.192.367.644</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                | 15          | 267.285.154.325          | 299.056.093.962          |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn          | 16          | 85.613.251.503           | 101.994.167.184          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 19          | 36.121.266.690           | 4.974.596.716            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                    |             | 52.950.086.003           | 34.697.801.262           |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 17          | 521.046.271.818          | 464.785.443.319          |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          | 18          | 900.437.448              | 951.274.340              |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                     | 20          | 423.162.627.305          | 464.189.778.958          |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 21          | 59.337.513.765           | 40.440.909.287           |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 22          | 6.370.557.849            | 4.380.614.546            |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 |             | 14.406.250.603           | 15.721.688.070           |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>1.385.234.460.030</b> | <b>1.370.146.626.529</b> |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                      | 20          | 1.267.992.042.899        | 1.267.177.923.510        |
| 338        | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn           | 21          | 23.433.956.555           | 11.286.000.000           |
| 342        | 3. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 22          | 93.808.460.576           | 91.682.703.019           |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>2.198.384.608.728</b> | <b>2.091.592.020.435</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>23</b>   | <b>2.198.384.608.728</b> | <b>2.091.592.020.435</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                     |             | 1.735.370.744.902        | 1.735.370.744.902        |
| 418        | 2. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 303.380.499.796          | 264.230.340.588          |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 151.777.605.750          | 84.135.176.665           |
| 421a       | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 4.539.351.181            | 4.949.645.973            |
| 421b       | LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 147.238.254.569          | 79.185.530.692           |
| 422        | 4. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản           |             | 7.855.758.280            | 7.855.758.280            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>5.050.812.486.067</b> | <b>4.892.931.014.608</b> |



Phạm Tiến Đức  
Tổng Giám đốc

  
Nguyễn Thị Hải Yến  
Phó trưởng phòng phụ trách  
P.TCKT

  
Trương Vĩnh Nam  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2022

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2022<br>VND | Năm 2021<br>VND |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 25          | 277.616.433.533 | 433.474.375.116 |
| 10    | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ  |             | 277.616.433.533 | 433.474.375.116 |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán                              | 26          | 245.191.103.496 | 315.275.443.462 |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 32.425.330.037  | 118.198.931.654 |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                 | 27          | 339.668.975.496 | 299.047.512.769 |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                             | 28          | 6.668.499.831   | 3.349.413.006   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 2.364.876.111   | 1.192.165.536   |
| 25    | 7. Chi phí bán hàng                              | 29          | 5.100.802.812   | 97.631.319.274  |
| 26    | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp                  | 30          | 148.690.010.197 | 177.759.435.222 |
| 30    | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh       |             | 211.634.992.693 | 138.506.276.921 |
| 31    | 10. Thu nhập khác                                | 31          | 7.689.653.475   | 3.578.754.179   |
| 32    | 11. Chi phí khác                                 | 32          | 14.968.391.599  | 11.584.500.408  |
| 40    | 12. Lợi nhuận khác                               |             | (7.278.738.124) | (8.005.746.229) |
| 50    | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế            |             | 204.356.254.569 | 130.500.530.692 |
| 51    | 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 33          | -               | -               |
| 60    | 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     |             | 204.356.254.569 | 130.500.530.692 |



Phạm Tiên Đức  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hải Yến  
Phó trưởng phòng phụ trách  
P.TCKT

Trương Vĩnh Nam  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số   | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm 2022                 | Năm 2021                 |
|---|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |  |             | VND                      | VND                      |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |  |             |                          |                          |
| 01  | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   |             | <b>204.356.254.569</b>   | <b>130.500.530.692</b>   |
|   | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>   |             | <b>(246.872.098.002)</b> | <b>(110.247.298.638)</b> |
| 02  | - Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư  |             | 49.175.887.475           | 32.196.640.640           |
| 03  | - Các khoản dự phòng   |             | 41.812.949.636           | 155.390.323.410          |
| 04  | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       |             | (44.955)                 | 21.084.545               |
| 05  | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  |             | (340.225.766.269)        | (299.047.512.769)        |
| 06  | - Chi phí lãi vay  |             | 2.364.876.111            | 1.192.165.536            |
| 08  | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          |             | <b>(42.515.843.433)</b>  | <b>20.253.232.054</b>    |
| 09  | - Tăng, giảm các khoản phải thu  |             | 35.006.211.229           | 18.783.899.967           |
| 10  | - Tăng, giảm hàng tồn kho  |             | (10.005.245.460)         | 6.008.587.774            |
| 11  | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | (8.539.814.308)          | (89.590.278.939)         |
| 12  | - Tăng, giảm chi phí trả trước   |             | 321.760.792              | (365.918.433)            |
| 14  | - Tiền lãi vay đã trả  |             | 8.617.192.330            | 131.673.572              |
| 15  | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  |             | (1.965.640.762)          | (584.439.623)            |
| 16  | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  |             | 285.070.000              | 228.122.230              |
| 17  | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (19.689.583.509)         | (16.915.784.108)         |
| 20  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>(38.485.893.121)</b>  | <b>(62.050.905.506)</b>  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>     |  |             |                          |                          |
| 21  | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác                         |             | (153.177.660.397)        | (101.899.744.938)        |
| 22  | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  |             | 556.835.728              | -                        |
| 27  | 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   |             | 335.809.287.276          | 299.181.510.028          |
| 30  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   |             | <b>183.188.462.607</b>   | <b>197.281.765.090</b>   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |  |             |                          |                          |
| 33  | 1. Tiền thu từ đi vay  |             | 72.082.098.497           | 11.065.290.939           |
| 34  | 2. Tiền trả nợ gốc vay   |             | (41.037.537.464)         | (13.963.240.000)         |
| 40  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  |             | <b>31.044.561.033</b>    | <b>(2.897.949.061)</b>   |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm 2022                 | Năm 2021                 |
|-------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       |   |             | VND                      | VND                      |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                         |             | 175.747.130.519          | 132.332.910.523          |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                        |             | 1.428.731.845.086        | 1.296.420.019.108        |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 44.955                   | (21.084.545)             |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 3           | <u>1.604.479.020.560</u> | <u>1.428.731.845.086</u> |



Phạm Tiên Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Thị Hải Yến  
Phó trưởng phòng phụ trách  
P.TCKT

Trương Vĩnh Nam  
Người lập biểu



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành Phố Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB ngày 21/09/1999 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội thì Tổng Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành Tổng Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố làm Chủ sở hữu; có tư cách pháp nhân đầy đủ, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của Pháp luật, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội kế thừa các quyền, nghĩa vụ pháp lý và lợi ích hợp pháp đối với phần vốn, tài sản, lao động, đất đai, hồ sơ, tài liệu và các vấn đề khác có liên quan đến Tổng Công ty trước khi chuyển thành Tổng Công ty TNHH một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 1.900.000.000.000 đồng (một nghìn chín trăm tỷ đồng). Vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022 là: 1.735.370.744.902 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 525 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 650 người).

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 34 Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm - Thành phố Hà Nội.

#### Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm là:

- Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây cáp điện ngầm có điện áp đến 35KV, trạm biến áp 110KV và trạm biến áp có dung lượng đến 2500KVA;
- Quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Giám sát thi công xây dựng loại công trình: Dân dụng và công nghiệp;
- Định giá xây dựng;
- Xây dựng công trình công ích;
- Định giá bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Quản lý vận hành nhà chung cư; Bảo trì nhà chung cư.



**Cấu trúc doanh nghiệp**

| <b>Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</b>  | <b>Địa chỉ</b>  | <b>Hoạt động kinh doanh chính</b>   |
|--|-----------------|---|
| Văn phòng Tổng Công ty   | Hà Nội          | Bất động sản, xây dựng  |
| Xí nghiệp Xây lắp số 1 Hà Nội  | Hà Nội          | Xây lắp   |
| Xí nghiệp Xây lắp số 2 Hà Nội  | Hà Nội          | Xây lắp   |
| Xí nghiệp Xây lắp số 3 Hà Nội  | Hà Nội          | Xây lắp   |
| Xí nghiệp Kinh doanh và quản lý thiết bị cơ giới Handico                                   | Hà Nội          | Cho thuê thiết bị   |
| Xí nghiệp Xây lắp số 6 Hà Nội  | Hà Nội          | Xây lắp   |
| Xí nghiệp Xây lắp số 8 Hà Nội  | Hà Nội          | Xây lắp   |
| Xí nghiệp Quản lý và dịch vụ đô thị  | Hà Nội          | Quản lý vận hành khu đô thị   |
| Công ty Xây dựng dân dụng  | Hà Nội          | Xây lắp   |
| Sàn Giao dịch Bất động sản Handico   | Hà Nội          | Kinh doanh môi giới bất động sản  |
| Ban Quản lý dự án 3  | Hà Nội          | Quản lý dự án   |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư và phát triển nhà và Đô thị số 2                                  | Hà Nội          | Quản lý dự án   |
| Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp và Đô thị Handico                              | Hà Nội          | Quản lý dự án   |
| Chi nhánh Tổng Công ty tại TP. Hồ Chí Minh   | Tp. Hồ Chí Minh | Tổng Công ty đã có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh về việc tạm dừng hoạt động |
| Ban Quản lý dự án Mai Động   | Hà Nội          | Quản lý dự án   |
| Trung tâm 2  | Hà Nội          | Đã tạm dừng hoạt động   |
| Trung tâm 3  | Hà Nội          | Đã tạm dừng hoạt động   |
| Ban Quản lý dự án Kim Chung - Liên danh giữa Tổng Công ty và Tổng Công ty Viglacera - CTCP | Hà Nội          | Quản lý dự án   |

Ngoài ra, Tổng Công ty có 01 đơn vị sự nghiệp hạch toán độc lập là Trường Trung cấp Kỹ thuật và nghiệp vụ Xây dựng Hà Nội.

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 14.

## **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TỔNG CÔNG TY**

### **2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### **2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Báo cáo tài chính của Chi nhánh Hồ Chí Minh, Trung tâm 2, Trung tâm 3 được cộng gộp vào Báo cáo tài chính riêng theo số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm ngừng hoạt động.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### **2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

### **2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### **2.6. Các khoản đầu tư tài chính**

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các



khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính/Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài: việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.7. Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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 và 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.

## **2.8. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## **2.9. Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc

10 - 25 năm



|                        |             |
|------------------------|-------------|
| - Máy móc, thiết bị    | 03 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải  | 06 - 08 năm |
| - Thiết bị văn phòng   | 03 - 05 năm |
| - Phần mềm kế toán     | 03 năm      |
| - Tài sản vô hình khác | 05 năm      |

## **2.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 25 năm |
|--------------------------|-------------|

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

## **2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## **2.12. Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## **2.13. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 18 tháng.

- Chi phí bảo hiểm được ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 12 tháng.
- Chi phí thuê xe ô tô ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 03 tháng.

#### **2.14. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### **2.15. Vay**

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

#### **2.16. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **2.17. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép và chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **2.18. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng và dự phòng bảo hành căn hộ hoặc nhà đã bán được trích lập tối đa 5% giá trị công trình hoặc giá trị căn hộ và nhà đã bán dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.



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

### **2.19. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu cho thuê văn phòng, địa điểm tại các tòa nhà, diện tích đất thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

### **2.20. Vốn chủ sở hữu**

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

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty được Hội đồng thành viên phê duyệt:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo các quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

### **2.21. Doanh thu**

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng 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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Tổng Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Tổng Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Tổng Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

#### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê văn phòng tại các bất động sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

*Hợp đồng xây dựng* quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

### **2.22. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

### **2.23. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn. Khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

### **2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

#### **a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.



b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### 2.25. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 2.26. Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tổng công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng Báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng công ty một cách toàn diện.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|   | 31/12/2022                      | 01/01/2022                      |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | VND                             | VND                             |
| Tiền mặt                                  | 976.832.485                     | 3.309.781.956                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn           | 30.078.115.234                  | 65.422.063.130                  |
| Các khoản tương đương tiền <sup>(*)</sup> | 1.573.424.072.841               | 1.360.000.000.000               |
|   | <u><u>1.604.479.020.560</u></u> | <u><u>1.428.731.845.086</u></u> |

(\*) Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn, có tổng giá trị 1.573.424.072.841 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Chi nhánh Đông Đô, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với lãi suất từ 4,5%/năm đến 6,3%/năm.

**4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|  | 31/12/2022             |                         | 01/01/2022             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
|  | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>Bên liên quan</b>   | <b>87.188.863.259</b>  | -                       | <b>146.930.005.791</b> | -                       |
| - Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội   | 71.242.814.361         | -                       | 123.701.621.627        | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân  | 3.579.737.648          | -                       | 3.579.737.648          | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68   | 5.118.736.000          | -                       | 8.123.433.600          | -                       |
| - Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà   | -                      | -                       | 2.853.623.544          | -                       |
| - Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội   | 1.587.774.827          | -                       | 5.417.802.737          | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 27  | -                      | -                       | 148.237.082            | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội  | 3.662.661.869          | -                       | 1.108.410.999          | -                       |
| - Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và đô thị Hà Nội  | 1.997.138.554          | -                       | 1.997.138.554          | -                       |
| <b>Bên khác</b>  | <b>153.086.184.120</b> | <b>(94.759.881.878)</b> | <b>147.238.832.278</b> | <b>(67.268.082.460)</b> |
| - Ban Quản lý các Dự án Xây dựng Dân dụng và Kiến trúc Hạ tầng Đô thị Nghệ An                                    | 18.944.104.000         | (18.944.104.000)        | 18.944.104.000         | (18.944.104.000)        |
| - Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15  | 21.647.160.262         | (21.647.160.262)        | 21.647.160.262         | -                       |
| - Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Vinh   | 16.688.924.777         | (16.688.924.777)        | 16.688.924.777         | (16.688.924.777)        |
| - Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Hà nội (giai đoạn thực hiện hợp đồng số 41/2007/HĐ) <sup>(1)</sup> | 8.120.748.688          | (8.120.748.688)         | 8.120.748.688          | (8.120.748.688)         |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác   | 87.685.246.393         | (29.358.944.151)        | 81.837.894.551         | (23.514.304.995)        |
|  | <b>240.275.047.379</b> | <b>(94.759.881.878)</b> | <b>294.168.838.069</b> | <b>(67.268.082.460)</b> |

<sup>(1)</sup> Khoản công nợ phát sinh từ khoản tiền bồi thường cho Công ty CP Phát triển và Đầu tư Đại Sơn và án phí liên quan đến việc thi công Công trình Trường Huấn nghệ Việt Mỹ theo Quyết định Giám đốc thẩm số 10/2016/KDTM\_GĐT ngày 29/08/2016. Theo Nghị quyết của Hội đồng thành viên Tổng Công ty số 120/NQ-HĐTV ngày 08/08/2019 thì khoản nợ này được tạm thời ghi nhận phải thu đối với Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Hà Nội (CT46)



giai đoạn triển khai Hợp đồng 41/2007/HĐGK đến nay vẫn chưa thu hồi được. Thời gian tới, Tổng Công ty sẽ có kế hoạch cụ thể để sớm thu hồi khoản công nợ này.

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | 31/12/2022            |                        | 01/01/2022            |                        |
|--|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá trị               | Dự phòng               | Giá trị               | Dự phòng               |
|  | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| <b>Bên liên quan</b>   | <b>47.971.383.000</b> | -                      | -                     | -                      |
| Công ty TNHH MTV<br>Kinh doanh dịch vụ<br>nhà Hà Nội                   | 47.971.383.000        | -                      | -                     | -                      |
| <b>Bên khác</b>  | <b>46.701.699.248</b> | <b>(1.006.724.210)</b> | <b>40.295.005.683</b> | <b>(1.006.724.210)</b> |
| - Công ty Cổ phần xây<br>dựng và Đầu tư Phát<br>triển nhà Hà Nội số 15 | 2.013.638.345         | -                      | 2.013.638.345         | -                      |
| - Công ty TNHH Điện<br>lạnh và thiết bị công<br>nghiệp Tân Thanh       | -                     | -                      | 5.206.218.500         | -                      |
| - Công ty CP thiết bị, kỹ<br>thuật và PCCC Hoàng<br>Long               | 6.249.559.500         | -                      | -                     | -                      |
| - Công ty CP Đầu tư<br>Cửa Việt  | -                     | -                      | 603.307.228           | -                      |
| - Công ty Cổ phần<br>Quảng cáo và Chiếu<br>sáng Phú Thành              | 1.260.135.100         | -                      | -                     | -                      |
| - Các đối tượng khác   | 37.178.366.303        | (1.006.724.210)        | 32.471.841.610        | (1.006.724.210)        |
|  | <b>94.673.082.248</b> | <b>(1.006.724.210)</b> | <b>40.295.005.683</b> | <b>(1.006.724.210)</b> |

**6. PHẢI THU KHÁC**

|   | 31/12/2022             |                         | 01/01/2022             |                          |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                 |
|   | VND                    | VND                     | VND                    | VND                      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                        |                         |                        |                          |
| Phải thu về cổ phần hóa   | 34.875.000             | -                       | 34.875.000             | -                        |
| Ký cược, ký quỹ   | 397.500.692            | -                       | 397.500.692            | -                        |
| Tạm ứng   | 4.465.634.834          | -                       | 3.970.586.329          | -                        |
| Tiền bảo hiểm xã hội nộp thừa   | 156.644.800            | -                       | 44.207.341             | -                        |
| Phải thu khác   | 190.106.264.860        | (67.240.359.951)        | 185.181.419.103        | (61.082.000.413)         |
| - Lãi tiền gửi dự thu   | 17.329.944.635         | -                       | 13.470.301.370         | -                        |
| - Thuế GTGT phải nộp của Công trình Tòa chung cư 21T2 tại ô đất A14 Nam Trung Yên | 66.661.875.652         | -                       | 66.585.793.460         | -                        |
| - Phải thu của người lao động   | 1.660.626.907          | -                       | 1.660.626.907          | -                        |
| - Các khoản phải thu khác tại Ban Quản lý dự án 4                                 | -                      | -                       | 439.597.774            | -                        |
| - Phải thu Giám đốc Xi nghiệp về lỗi công trình                                   | 443.688.827            | -                       | 205.408.633            | -                        |
| - Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc - Tiền góp vốn dự án Thiết bị Cấp ngầm 11KV      | 5.901.825.638          | (5.901.825.638)         | 5.901.825.638          | -                        |
| - Phải thu khác   | 98.108.303.201         | (61.338.534.313)        | 96.917.865.321         | (61.338.534.313)         |
|   | <b>195.160.920.186</b> | <b>(67.240.359.951)</b> | <b>189.628.588.465</b> | <b>(122.420.534.726)</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                        |                         |                        |                          |
| Ký cược, ký quỹ   | 1.150.000.000          | -                       | 1.150.000.000          | -                        |
|   | <b>1.150.000.000</b>   | <b>-</b>                | <b>1.150.000.000</b>   | <b>-</b>                 |



## 7. NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

|  | 31/12/2022             |                       | 01/01/2022             |                       |
|--|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị có thể thu    | Giá gốc                | Giá trị có thể        |
|  |                        | hồi                   |                        | thu hồi               |
|  | VND                    | VND                   | VND                    | VND                   |
| Công ty TNHH Thiết bị Khoa học và Đo lường Điều khiển          | 95.100.000             | -                     | 95.100.000             | -                     |
| Tổng công ty điện lực Miền Bắc                                 | 5.901.825.638          | -                     | -                      | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thăng Long                 | 313.273.600            | -                     | 313.273.600            | -                     |
| Xí nghiệp Xây dựng số 5  | 194.504.496            | -                     | 194.504.496            | -                     |
| Công ty Cổ phần Bạch Đằng                                      | 49.731.366             | -                     | 49.731.366             | -                     |
| Ban quản lý dự án Hạ tầng Tà Ngạn                              | 9.315.107.298          | -                     | 9.315.107.298          | -                     |
| Công ty Đóng tàu và vận tải Hải Dương                          | 1.835.853.158          | -                     | 1.835.853.158          | -                     |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15 | 21.647.160.262         | -                     | -                      | -                     |
| Đối tượng khác   | 142.129.047.405        | 18.474.637.184        | 140.371.791.829        | 22.562.020.764        |
|  | <b>181.481.603.223</b> | <b>18.474.637.184</b> | <b>152.175.361.747</b> | <b>22.562.020.764</b> |

## 8. HÀNG TỒN KHO

|   | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng               | Giá gốc                | Dự phòng               |
|   |                        | VND                    |                        | VND                    |
| Nguyên liệu, vật liệu                   | 1.206.425.265          | -                      | 184.137.862            | -                      |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 102.731.319.353        | -                      | 93.748.361.296         | -                      |
| Thành phẩm                              | 250.545.752            | -                      | 250.545.752            | -                      |
| Hàng hoá                                | 30.583.722.446         | (8.913.234.107)        | 30.583.722.446         | (8.913.234.107)        |
|   | <b>134.772.012.816</b> | <b>(8.913.234.107)</b> | <b>124.766.767.356</b> | <b>(8.913.234.107)</b> |

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022            |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | VND                    | VND                   |
| - Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh | -                      | 15.861.128.910        |
| - Nhà văn hóa huyện Đông Anh                            | -                      | 6.888.674.907         |
| - Công trình khác                                       | 102.731.319.353        | 70.998.557.479        |
|   | <b>102.731.319.353</b> | <b>93.748.361.296</b> |

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                             | 31/12/2022        | 01/01/2022         |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|                             | VND               | VND                |
| <b>a) Ngắn hạn</b>          |                   |                    |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 29.003.833        | 60.684.894         |
| - Chi phí thuê xe ô tô      | -                 | 336.000.000        |
| - Chi phí mua bảo hiểm      | 1.099.979         | 4.534.979          |
|                             | <b>30.103.812</b> | <b>401.219.873</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>           |                   |                    |
| - Công cụ dụng cụ           | 56.675.498        | 7.320.229          |
|                             | <b>56.675.498</b> | <b>7.320.229</b>   |

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                               | Phần mềm kế toán  | TSCĐ vô hình khác  | Cộng               |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|                               | VND               | VND                | VND                |
| <b>Nguyên giá</b>             |                   |                    |                    |
| Số dư đầu năm                 | 32.000.000        | 200.000.000        | 232.000.000        |
| Số dư cuối năm                | <b>32.000.000</b> | <b>200.000.000</b> | <b>232.000.000</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                   |                    |                    |
| Số dư đầu năm                 | 32.000.000        | 200.000.000        | 232.000.000        |
| - Khấu hao trong năm          | -                 | -                  | -                  |
| Số dư cuối năm                | <b>32.000.000</b> | <b>200.000.000</b> | <b>232.000.000</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                   |                    |                    |
| Tại ngày đầu năm              | -                 | -                  | -                  |
| Tại ngày cuối năm             | <b>-</b>          | <b>-</b>           | <b>-</b>           |

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 232.000.000 VND (tại ngày 01/01/2022 là: 232.000.000 VND);



## 11. 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                             | VND | VND                       | VND | VND  | VND |
| <b>Nguyên giá</b>             |                        |                       |                      |                      |                                 |     |                           |     |      |     |
| Số dư đầu năm                 | 43.005.561.848         | 31.879.181.730        | 9.650.899.515        | 3.440.670.701        | 87.976.313.794                  |     |                           |     |      |     |
| - Mua trong năm               | -                      | 55.000.000            | -                    | 39.272.727           | 94.272.727                      |     |                           |     |      |     |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                      | (3.330.939.745)       | (1.892.002.613)      | (170.504.661)        | (5.393.447.019)                 |     |                           |     |      |     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>43.005.561.848</b>  | <b>28.603.241.985</b> | <b>7.758.896.902</b> | <b>3.309.438.767</b> | <b>82.677.139.502</b>           |     |                           |     |      |     |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                        |                       |                      |                      |                                 |     |                           |     |      |     |
| Số dư đầu năm                 | 34.716.115.273         | 24.748.619.888        | 9.650.899.515        | 2.758.572.760        | 71.874.207.436                  |     |                           |     |      |     |
| - Khấu hao trong năm          | 1.030.023.084          | 2.039.526.835         | -                    | 212.717.628          | 3.282.267.547                   |     |                           |     |      |     |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                      | (3.330.939.745)       | (1.892.002.613)      | (170.504.661)        | (5.393.447.019)                 |     |                           |     |      |     |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>35.746.138.357</b>  | <b>23.457.206.978</b> | <b>7.758.896.902</b> | <b>2.800.785.727</b> | <b>69.763.027.964</b>           |     |                           |     |      |     |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                        |                       |                      |                      |                                 |     |                           |     |      |     |
| Tại ngày đầu năm              | 8.289.446.575          | 7.130.561.842         | -                    | 682.097.941          | 16.102.106.358                  |     |                           |     |      |     |
| Tại ngày cuối năm             | <b>7.259.423.491</b>   | <b>5.146.035.007</b>  | -                    | <b>508.653.040</b>   | <b>12.914.111.538</b>           |     |                           |     |      |     |

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 63.274.196.672 VND (tại ngày 01/01/2022 là 59.939.343.505 VND);

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                               | Nhà và quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Máy móc thiết bị<br>VND | Cộng<br>VND            |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                    |                         |                        |
| Số dư đầu năm                 | 576.107.134.153                    | 179.550.619.780         | 755.657.753.933        |
| - Mua trong năm               | -                                  | 4.933.813.806           | 4.933.813.806          |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>576.107.134.153</b>             | <b>184.484.433.586</b>  | <b>760.591.567.739</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                    |                         |                        |
| Số dư đầu năm                 | 76.098.490.891                     | 104.236.209.049         | 180.334.699.940        |
| - Khấu hao trong năm          | 13.920.208.884                     | 31.973.411.044          | 45.893.619.928         |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>90.018.699.775</b>              | <b>136.209.620.093</b>  | <b>226.228.319.868</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                    |                         |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 500.008.643.262                    | 75.314.410.731          | 575.323.053.993        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>      | <b>486.088.434.378</b>             | <b>48.274.813.493</b>   | <b>534.363.247.871</b> |

- Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31/12/2022 là: 12.062.557.838 VND (tại ngày 01/01/2022 là 11.409.787.838 VND);
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 100.916.857.586 VND (năm 2021 là 98.362.577.859 VND);
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24a.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|   | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Xây dựng cơ bản</b>  |                          |                          |
| - Khu Tái định cư Nam Trung Yên - Phần Xây dựng Nhà ở và Hạ tầng Kỹ thuật thiết yếu Giai đoạn 1 | 988.220.069.786          | 1.001.360.277.853        |
| - Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại phường Mai Động                                    | 284.214.967              | 126.120.091              |
| - Xây dựng cơ bản dở dang khác  | 801.237.990.810          | 758.438.118.500          |
|   | <b>1.789.742.275.563</b> | <b>1.759.924.516.444</b> |



**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|  | 31/12/2022             |                         | 01/01/2022             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
|  | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                                  | <b>381.428.820.000</b> | <b>(36.463.972.729)</b> | <b>381.428.820.000</b> | <b>(36.463.972.729)</b> |
| - Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội   | 8.415.000.000          | -                       | 8.415.000.000          | -                       |
| - Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội               | 300.000.000.000        | -                       | 300.000.000.000        | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68             | 70.200.000.000         | (36.463.972.729)        | 70.200.000.000         | (36.463.972.729)        |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico | 2.813.820.000          | -                       | 2.813.820.000          | -                       |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>                 | <b>126.114.025.590</b> | <b>(13.555.320.762)</b> | <b>126.114.025.590</b> | <b>(9.251.697.042)</b>  |
| <i>Công ty liên doanh</i>                                      |                        |                         |                        |                         |
| - Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây                               | 10.281.229.400         | (10.453.466.432)        | 10.281.229.400         | (6.149.842.712)         |
| - Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam                           | 22.721.786.000         | -                       | 22.721.786.000         | -                       |
| <i>Công ty liên kết</i>  |                        |                         |                        |                         |
| - Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà      | 9.440.000.000          | -                       | 9.440.000.000          | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân    | 6.199.380.000          | -                       | 6.199.380.000          | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30             | 15.724.450.000         | -                       | 15.724.450.000         | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 17           | 2.400.000.000          | -                       | 2.400.000.000          | -                       |
| - Công ty CP Tu tạo và Phát triển Nhà Hà Nội                   | 11.936.000.000         | -                       | 11.936.000.000         | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22             | 15.273.670.190         | -                       | 15.273.670.190         | -                       |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội                            | 13.082.000.000         | -                       | 13.082.000.000         | -                       |
| - Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội        | 15.062.250.000         | -                       | 15.062.250.000         | -                       |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46      | 3.993.260.000          | (3.101.854.330)         | 3.993.260.000          | (3.101.854.330)         |

|  | 31/12/2022             |                          | 01/01/2022             |                          |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng                 | Giá gốc                | Dự phòng                 |
|  | VND                    | VND                      | VND                    | VND                      |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                              | <b>124.937.887.454</b> | <b>(73.333.591.970)</b>  | <b>124.937.887.454</b> | <b>(73.333.591.970)</b>  |
| - Công ty CP Đầu tư XD và Phát triển Nhà số 7              | 5.106.700.000          | -                        | 5.106.700.000          | -                        |
| - Công ty Thương mại và Đầu tư Xây dựng số 32              | 1.850.000.000          | (412.351.653)            | 1.850.000.000          | (412.351.653)            |
| - Công ty CP Tư vấn HANDIC Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội | 2.200.000.000          | -                        | 2.200.000.000          | -                        |
| - Công ty Chứng khoán Hòa Bình                             | 11.364.545.454         | -                        | 11.364.545.454         | -                        |
| - Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội                      | 4.553.600.000          | -                        | 4.553.600.000          | -                        |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 52         | 1.026.000.000          | -                        | 1.026.000.000          | -                        |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 36       | 4.500.000.000          | -                        | 4.500.000.000          | -                        |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội | 14.985.432.000         | -                        | 14.985.432.000         | -                        |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội                   | 9.351.610.000          | (2.921.240.317)          | 9.351.610.000          | (2.921.240.317)          |
| - Công ty Tài chính Cổ phần Handico                        | 70.000.000.000         | (70.000.000.000)         | 70.000.000.000         | (70.000.000.000)         |
|  | <b>632.480.733.044</b> | <b>(123.352.885.461)</b> | <b>632.480.733.044</b> | <b>(119.049.261.741)</b> |

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

#### **Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

| Tên công ty con  | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|----------------------------|---------------|------------------|----------------------------|
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển đô thị Hà Nội   | Hà Nội                     | 51,0%         | 51,0%            | Kinh doanh, Xây dựng       |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội               | Hà Nội                     | 100,0%        | 100,0%           | Kinh doanh, Xây dựng       |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68             | Hà Nội                     | 65,0%         | 65,0%            | Kinh doanh, Xây dựng       |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico | Hà Nội                     | 75,0%         | 75,0%            | Kinh doanh, Xây dựng       |



**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

| <b>Tên công ty liên doanh</b>      | <b>Nơi thành lập và hoạt động</b> | <b>Tỷ lệ lợi ích</b> | <b>Tỷ lệ biểu quyết</b> | <b>Hoạt động kinh doanh chính</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây     | Hà Nội                            | 30,0%                | 30,0%                   | Kinh doanh, dịch vụ               |
| Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam | Hà Nội                            | 30,0%                | 30,0%                   | Sản xuất và kinh doanh điện máy   |

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 như sau:

| <b>Tên công ty liên kết</b>                               | <b>Nơi thành lập và hoạt động</b> | <b>Tỷ lệ lợi ích</b> | <b>Tỷ lệ biểu quyết</b> | <b>Hoạt động kinh doanh chính</b> |
|---|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà          | Hà Nội                            | 47,2%                | 47,2%                   | Kinh doanh, xây dựng              |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân | Nghệ An                           | 31,0%                | 31,0%                   | Kinh doanh, xây dựng              |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30          | Hà Nội                            | 22,0%                | 22,0%                   | Kinh doanh, xây dựng              |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17        | Hà Nội                            | 30,0%                | 30,0%                   | Kinh doanh, xây dựng              |
| Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội                | Hà Nội                            | 29,1%                | 29,1%                   | Kinh doanh, xây dựng              |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22          | Hà Nội                            | 39,1%                | 39,1%                   | Kinh doanh, xây dựng              |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội                         | Hà Nội                            | 30,0%                | 30,0%                   | Kinh doanh, xây dựng              |
| Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và Đô thị Hà Nội     | Hà Nội                            | 30,0%                | 30,0%                   | Kinh doanh, Xây dựng              |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46   | Hà Nội                            | 32,6%                | 32,6%                   | Kinh doanh, Xây dựng              |

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|  | 31/12/2022             |                          | 01/01/2022             |                          |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị                | Số có khả năng<br>trả nợ |
|  | VND                    | VND                      | VND                    | VND                      |
| <b>Bên liên quan</b>   | <b>1.796.168.337</b>   | <b>1.796.168.337</b>     | <b>1.796.168.337</b>   | <b>1.796.168.337</b>     |
| - Công ty CP Đầu tư<br>Xây dựng và Phát<br>triển nhà số 30         | 1.796.168.337          | 1.796.168.337            | 1.796.168.337          | 1.796.168.337            |
| <b>Bên khác</b>  | <b>265.488.985.988</b> | <b>265.488.985.988</b>   | <b>297.259.925.625</b> | <b>297.259.925.625</b>   |
| - Công ty CP Xây<br>dựng và Tư vấn ứng<br>dụng Công nghệ mới       | 30.173.015.976         | 30.173.015.976           | 35.742.800.405         | 35.742.800.405           |
| - Công ty CP Đầu tư<br>và Phát triển nhà Hà<br>Nội số 52           | 5.758.787.745          | 5.758.787.745            | 18.611.442.446         | 18.611.442.446           |
| - Công ty CP Đầu tư<br>Bất động sản Hà Nội                         | 22.908.145.370         | 22.908.145.370           | 36.056.806.570         | 36.056.806.570           |
| - Công ty CP Xây<br>dựng và Kinh doanh<br>Phát triển nhà Hà<br>Nội | -                      | -                        | 9.575.100.377          | 9.575.100.377            |
| - Công ty CP Đầu tư<br>Cửa Việt                                    | 367.794.862            | 367.794.862              | 1.156.893.527          | 1.156.893.527            |
| - Công ty Cổ phần<br>LOCOGI 12.1                                   | 5.588.620.913          | 5.588.620.913            | 4.760.182.705          | 4.760.182.705            |
| - Công ty CP Đầu tư<br>Hạ tầng 18                                  | -                      | -                        | 8.844.237.886          | 8.844.237.886            |
| - Các đối tượng khác   | 200.692.621.122        | 200.692.621.122          | 182.512.461.709        | 182.512.461.709          |
|  | <b>267.285.154.325</b> | <b>267.285.154.325</b>   | <b>299.056.093.962</b> | <b>299.056.093.962</b>   |

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022             |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | VND                   | VND                    |
| <b>Bên liên quan</b>                                     | <b>54.861.982.397</b> | <b>54.862.012.021</b>  |
| - Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân | 54.861.982.397        | 54.862.012.021         |
| <b>Bên liên quan</b>                                     | <b>30.751.269.106</b> | <b>47.132.155.163</b>  |
| - Ban quản lý đầu tư xây dựng huyện Mê Linh              | 12.798.000.000        | -                      |
| - Ban quản lý dự án Huyện Đông Anh                       | 7.400.000.000         | -                      |
| - Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Thanh Trì      | -                     | 32.428.773.000         |
| - Ban quản lý Đầu tư Xây dựng quận Bắc Từ Liêm           | -                     | 1.289.426.000          |
| - Các khách hàng khác                                    | 10.553.269.106        | 13.413.956.163         |
|  | <b>85.613.251.503</b> | <b>101.994.167.184</b> |



### 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|  | 31/12/2022                    | 01/01/2022                    |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| Chi phí lãi vay                        | 217.518.096                   | 174.012.059                   |
| Trích trước chi phí các công trình (*) | 520.308.753.722               | 464.275.431.260               |
| Chi phí phải trả khác                  | 520.000.000                   | 336.000.000                   |
|  | <b><u>521.046.271.818</u></b> | <b><u>464.785.443.319</u></b> |

(\*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 31/12/2022 như sau:

|   | 31/12/2022                    | 01/01/2022                    |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | VND                           | VND                           |
| - Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng         | 2.341.512.615                 | 4.245.531.821                 |
| - Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên       | 251.241.493.510               | 215.351.684.142               |
| - Công trình 3.10 Lê Văn Lương                          | 110.981.893.109               | 110.981.893.109               |
| - Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh | 70.892.253.048                | 70.892.253.048                |
| - Các công trình khác                                   | 84.851.601.440                | 62.804.069.140                |
|   | <b><u>520.308.753.722</u></b> | <b><u>464.275.431.260</u></b> |

### 18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn tại thời điểm đầu năm và cuối năm là các khoản tiền cho thuê văn phòng chủ yếu tại Tòa nhà Handico Tower Mỹ Trì và Trụ sở 34 Hai Bà Trưng đã nhận trước của khách thuê.

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

|  | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực<br>nộp trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|--|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | VND                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| Thuế giá trị gia tăng                            | -                      | 2.528.959.173          | 17.152.721.132           | 2.962.839.904               | 8.131.110               | 16.726.971.511          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 35.621.701.929         | -                      | -                        | 1.965.640.762               | 37.587.342.691          | -                       |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | 6.933.366              | 1.537.612.032          | 6.485.523.288            | 6.444.915.177               | 6.933.366               | 1.578.220.143           |
| Thuế nhà đất và tiền thuế đất                    | 4.920.083              | -                      | 12.022.156.120           | 12.021.769.382              | 4.533.345               | -                       |
| Các loại thuế khác                               | 1.000.100              | 628.414.267            | 66.921.532.634           | 50.078.663.700              | 1.000.100               | 17.471.283.201          |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                      | 279.611.244            | 28.447.461.660           | 28.382.281.069              | -                       | 344.791.835             |
|  | <b>35.634.555.478</b>  | <b>4.974.596.716</b>   | <b>131.029.394.834</b>   | <b>101.856.109.994</b>      | <b>37.607.940.612</b>   | <b>36.121.266.690</b>   |

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

|   | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                          |                          |
| Kinh phí công đoàn  | 1.004.901.545            | 714.825.525              |
| Bảo hiểm xã hội   | 191.628.583              | 186.432.203              |
| Bảo hiểm y tế   | 12.161.299               | 24.217.923               |
| Bảo hiểm thất nghiệp  | 2.560.257                | 4.342.495                |
| Phải trả về tạm ứng   | 6.046.945.826            | 4.393.282.544            |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn   | 56.000.000               | -                        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 415.848.429.795          | 458.866.678.268          |
| - <i>Kinh phí bảo trì tòa nhà</i>   | 4.671.923.081            | 44.945.373.715           |
| - <i>Nhận vốn góp đầu tư, lãi tiền gửi phát sinh tại Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị HANDICO <sup>(1)</sup></i> | 22.549.033.554           | 22.549.033.554           |
| - <i>Lãi vay phải trả</i>   | 745.602.538              | 11.771.177.016           |
| - <i>Nguồn vốn các dự án dự kiến bàn giao về các Ban quản lý dự án chuyên ngành của UBND Thành phố Hà Nội</i>                               | 355.662.950.851          | 355.662.950.851          |
| - <i>Phải trả, phải nộp khác</i>  | 32.218.919.771           | 23.938.143.132           |
|   | <b>423.162.627.305</b>   | <b>464.189.778.958</b>   |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                          |                          |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn  | 22.564.472.899           | 21.750.353.510           |
| Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên  | 1.245.427.570.000        | 1.245.427.570.000        |
|   | <b>1.267.992.042.899</b> | <b>1.267.177.923.510</b> |
| <b>c) Trong đó: Bên liên quan</b>   |                          |                          |
| Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh tân  | 6.000.000                | 6.000.000                |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68  | 10.000.000               | 10.000.000               |
|   | <b>16.000.000</b>        | <b>16.000.000</b>        |

<sup>(1)</sup> Đây là các khoản vốn góp đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp số 18, Công ty Tài chính Cổ phần Handico, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 36 tại Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị HANDICO, tổng số tiền là 22.008.198.454 VND và lãi tiền gửi phát sinh tại Ban Quản lý dự án này là 540.835.100 VND.

**21. VAY**

|                                       | 01/01/2022            |                                 | Trong năm             |                       | 31/12/2022            |                                 |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------------|
|                                       | Giá trị<br>VND        | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND | Tăng<br>VND           | Giảm<br>VND           | Giá trị<br>VND        | Số có khả<br>năng trả nợ<br>VND |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                |                       |                                 |                       |                       |                       |                                 |
| - Vay ngắn hạn                        | 23.306.952.732        | 23.306.952.732                  | 55.282.098.497        | 20.361.537.464        | 58.227.513.765        | 58.227.513.765                  |
| - Vay và nợ dài hạn đến hạn trả       | 17.133.956.555        | 17.133.956.555                  | 1.110.000.000         | 17.133.956.555        | 1.110.000.000         | 1.110.000.000                   |
|                                       | <b>40.440.909.287</b> | <b>40.440.909.287</b>           | <b>56.392.098.497</b> | <b>37.495.494.019</b> | <b>59.337.513.765</b> | <b>59.337.513.765</b>           |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                 |                       |                                 |                       |                       |                       |                                 |
| - Vay dài hạn                         | 28.419.956.555        | 28.419.956.555                  | 16.800.000.000        | 20.676.000.000        | 24.543.956.555        | 24.543.956.555                  |
|                                       | <b>28.419.956.555</b> | <b>28.419.956.555</b>           | <b>16.800.000.000</b> | <b>20.676.000.000</b> | <b>24.543.956.555</b> | <b>24.543.956.555</b>           |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (17.133.956.555)      | (17.133.956.555)                | (1.110.000.000)       | (17.133.956.555)      | (1.110.000.000)       | (1.110.000.000)                 |
| <b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b> | <b>11.286.000.000</b> | <b>11.286.000.000</b>           |                       |                       | <b>23.433.956.555</b> | <b>23.433.956.555</b>           |

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Tổng Công ty như sau:

| Loại tiền   | Lãi suất năm              | Hình thức đảm bảo     |                       |
|---|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |                           | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   |                           | VND                   | VND                   |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội | Theo từng khế ước nhận nợ | 33.482.482.069        | -                     |
| - Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc             | 0%                        | 24.745.031.696        | 23.306.952.732        |
|   |                           | <b>58.227.513.765</b> | <b>23.306.952.732</b> |



**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:**

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

|  | Loại tiền | Lãi suất năm    | Năm đáo hạn | Hình thức đảm bảo | 31/12/2022            |                       | 01/01/2022            |                       |
|--|-----------|-----------------|-------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  |           |                 |             |                   | VND                   | VND                   | VND                   | VND                   |
| <b>Vay dài hạn</b>   |           |                 |             |                   |                       |                       |                       |                       |
| - Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc            | VND       | Từ 0% đến 13,5% | 2022        | Tín chấp          | 24.543.956.555        | 28.419.956.555        | 28.419.956.555        | 28.419.956.555        |
|  |           |                 |             |                   | <b>24.543.956.555</b> | <b>28.419.956.555</b> | <b>28.419.956.555</b> | <b>28.419.956.555</b> |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng                            |           |                 |             |                   | (1.110.000.000)       | (17.133.956.555)      |                       |                       |
| <b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>                            |           |                 |             |                   | <b>23.433.956.555</b> | <b>11.286.000.000</b> | <b>11.286.000.000</b> | <b>11.286.000.000</b> |
| <b>22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ</b>                                     |           |                 |             |                   |                       |                       |                       |                       |
| <b>a) Ngắn hạn</b>   |           |                 |             |                   |                       |                       |                       |                       |
| - Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng |           |                 |             |                   | 31/12/2022            | 01/01/2022            |                       |                       |
|  |           |                 |             |                   | VND                   | VND                   |                       |                       |
|  |           |                 |             |                   | 6.370.557.849         | 4.380.614.546         | 4.380.614.546         | 4.380.614.546         |
|  |           |                 |             |                   | 6.370.557.849         | 4.380.614.546         | 4.380.614.546         | 4.380.614.546         |
|  |           |                 |             |                   | <b>6.370.557.849</b>  | <b>4.380.614.546</b>  | <b>4.380.614.546</b>  | <b>4.380.614.546</b>  |
| <b>b) Dài hạn</b>  |           |                 |             |                   |                       |                       |                       |                       |
| - Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng |           |                 |             |                   | 93.808.460.576        | 91.682.703.019        | 91.682.703.019        | 91.682.703.019        |
|  |           |                 |             |                   | 93.808.460.576        | 91.682.703.019        | 91.682.703.019        | 91.682.703.019        |
|  |           |                 |             |                   | <b>93.808.460.576</b> | <b>91.682.703.019</b> | <b>91.682.703.019</b> | <b>91.682.703.019</b> |

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|   | Vốn góp của chủ sở hữu<br>VND | Quý đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận chưa<br>phân phối<br>VND | Nguồn vốn đầu<br>tư XDCB<br>VND | Cộng<br>VND              |
|---|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>  | <b>1.735.370.744.902</b>      | <b>231.037.676.720</b>          | <b>116.666.347.741</b>             | <b>7.855.758.280</b>            | <b>2.090.930.527.643</b> |
| Lãi trong năm trước   | -                             | -                               | 130.500.530.692                    | -                               | 130.500.530.692          |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển   | -                             | 33.192.663.868                  | (33.192.663.868)                   | -                               | -                        |
| Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi  | -                             | -                               | (22.082.604.760)                   | -                               | (22.082.604.760)         |
| Trích thưởng viên chức quản lý  | -                             | -                               | (683.530.000)                      | -                               | (683.530.000)            |
| Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2020 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên | -                             | -                               | (54.683.414.267)                   | -                               | (54.683.414.267)         |
| Tạm nộp lợi nhuận sau thuế năm 2021 về Ngân sách Nhà nước   | -                             | -                               | (51.315.000.000)                   | -                               | (51.315.000.000)         |
| Điều chỉnh khác   | -                             | -                               | (1.074.488.873)                    | -                               | (1.074.488.873)          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>   | <b>1.735.370.744.902</b>      | <b>264.230.340.588</b>          | <b>84.135.176.665</b>              | <b>7.855.758.280</b>            | <b>2.091.592.020.435</b> |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>  | <b>1.735.370.744.902</b>      | <b>264.230.340.588</b>          | <b>84.135.176.665</b>              | <b>7.855.758.280</b>            | <b>2.091.592.020.435</b> |
| Lãi trong năm   | -                             | -                               | 204.356.254.569                    | -                               | 204.356.254.569          |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển   | -                             | 39.150.159.208                  | (39.150.159.208)                   | -                               | -                        |
| Trích thưởng Viên chức phúc lợi   | -                             | -                               | (20.110.267.879)                   | -                               | (20.110.267.879)         |
| Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2021 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên | -                             | -                               | (623.357.503)                      | -                               | (623.357.503)            |
| Tạm nộp lợi nhuận sau thuế năm 2022 về Ngân sách Nhà nước   | -                             | -                               | (20.756.082.767)                   | -                               | (20.756.082.767)         |
| Điều chỉnh khác   | -                             | -                               | (57.118.000.000)                   | -                               | (57.118.000.000)         |
|   |                               |                                 | 1.044.041.873                      | -                               | 1.044.041.873            |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>   | <b>1.735.370.744.902</b>      | <b>303.380.499.796</b>          | <b>151.777.605.750</b>             | <b>7.855.758.280</b>            | <b>2.198.384.608.728</b> |



Theo Nghị quyết số 1241/NQ-HĐTV ngày 17/05/2022 của Hội đồng thành viên, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

|   | Tỷ lệ | Số tiền         |
|---|-------|-----------------|
|   | %     | VND             |
| Lợi nhuận sau thuế năm 2021   | 100%  | 130.500.530.692 |
| Trích Quỹ Đầu tư phát triển   | 30%   | 39.150.159.208  |
| Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi                                       | 15%   | 20.110.267.879  |
| Trích Quỹ khen thưởng viên chức quản lý                               | 0%    | 623.357.503     |
| Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2021 còn lại về Ngân sách Nhà nước | 54%   | 70.616.746.102  |

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                      | 31/12/2022               | Tỷ lệ       | 01/01/2022               | Tỷ lệ       |
|----------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|                      | VND                      | %           | VND                      | %           |
| Vốn góp của Nhà nước | 1.735.370.744.902        | 100%        | 1.735.370.744.902        | 100%        |
| <b>Cộng</b>          | <b>1.735.370.744.902</b> | <b>100%</b> | <b>1.735.370.744.902</b> | <b>100%</b> |

**c) Các quỹ của Tổng công ty**

|                                    | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | VND                    | VND                    |
| - Quỹ đầu tư phát triển            | 303.380.499.796        | 264.230.340.588        |
| - Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 7.855.758.280          | 7.855.758.280          |
|                                    | <b>311.236.258.076</b> | <b>272.086.098.868</b> |

**24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Tài sản cho thuê ngoài**

Tổng Công ty cho thuê Văn phòng và mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

|                      | 31/12/2022      | 01/01/2022     |
|----------------------|-----------------|----------------|
|                      | VND             | VND            |
| - Từ 1 năm trở xuống | 69.029.751.162  | 42.272.201.753 |
| - Từ 1 năm đến 5 năm | 104.467.023.705 | 41.240.212.321 |
| - Trên 5 năm         | 17.916.495.570  | 17.859.978.070 |

Tổng Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng trụ sở làm việc và xây dựng dự án chung cư và văn phòng cho thuê, với thời hạn thuê đất chi tiết theo từng hợp đồng. Theo các hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

**b) Ngoại tệ các loại**

|     | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-----|------------|------------|
|     | USD        | USD        |
| USD | 1,86       | 215,06     |

**25. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|   | Năm 2022               | Năm 2021               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Tổng doanh thu hợp đồng xây dựng (=1)+(2)), trong đó</b>                                   | <b>392.072.933.948</b> | <b>280.055.557.286</b> |
| <i>Doanh thu hợp đồng xây dựng tự thực hiện tại các dự án Tổng Công ty làm chủ đầu tư (1)</i> | <i>163.108.141.364</i> | <i>94.820.985.541</i>  |
| <i>Doanh thu hợp đồng xây dựng thực hiện với bên ngoài (2)</i>                                | <i>228.964.792.584</i> | <i>185.234.571.745</i> |
| <b>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (3)</b>   | <b>45.752.892.012</b>  | <b>244.792.412.754</b> |
| - <i>Doanh thu chuyển nhượng dự án Kim Chung</i>  | <i>39.391.626.817</i>  | <i>104.635.302.379</i> |
| - <i>Doanh thu chuyển nhượng dự án Mai Động</i>   | <i>6.605.455</i>       | <i>10.689.137.626</i>  |
| - <i>Doanh thu chuyển nhượng dự án A10 Nam Trung Yên</i>                                      | <i>2.033.570.371</i>   | <i>122.630.917.681</i> |
| - <i>Doanh thu chuyển nhượng dự án 3.10 Lê Văn Lương</i>                                      | <i>4.321.089.369</i>   | <i>6.837.055.068</i>   |
| <b>Doanh thu khác (4)</b>   | <b>2.898.748.937</b>   | <b>3.447.390.617</b>   |
| <b>Tổng cộng (=2)+(3)+(4))</b>  | <b>277.616.433.533</b> | <b>433.474.375.116</b> |

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | Năm 2022               | Năm 2021               |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng                         | 203.316.152.822        | 140.514.459.660        |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                     | 34.676.347.735         | 80.194.299.448         |
| - <i>Giá vốn chuyển nhượng dự án Kim Chung</i>         | <i>33.835.912.380</i>  | <i>95.100.595.775</i>  |
| - <i>Giá vốn chuyển nhượng dự án Mai Động</i>          | <i>-</i>               | <i>10.176.377.012</i>  |
| - <i>Giá vốn chuyển nhượng dự án A10 Nam Trung Yên</i> | <i>1.079.584.213</i>   | <i>73.858.998.655</i>  |
| - <i>Giá vốn chuyển nhượng dự án 3.10 Lê Văn Lương</i> | <i>(239.148.858)</i>   | <i>(3.841.076.219)</i> |
| Giá vốn khác   | 828.045.090            | (533.911.421)          |
| Dự phòng bảo hành công trình                           | 6.370.557.849          | -                      |
|  | <b>245.191.103.496</b> | <b>315.275.443.462</b> |

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|   | Năm 2022               | Năm 2021               |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| Lãi tiền gửi                                | 59.327.354.306         | 46.660.364.903         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                 | 280.341.576.235        | 252.387.147.866        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm | 44.955                 | -                      |
|   | <b>339.668.975.496</b> | <b>299.047.512.769</b> |



**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|   | Năm 2022             | Năm 2021             |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| Lãi tiền vay                                | 2.364.876.111        | 1.192.165.536        |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm   | -                    | 26.467.952           |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm | -                    | 21.084.545           |
| Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư          | 4.303.623.720        | 2.109.694.973        |
|   | <b>6.668.499.831</b> | <b>3.349.413.006</b> |

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|   | Năm 2022             | Năm 2021              |
|---|----------------------|-----------------------|
|   | VND                  | VND                   |
| Chi phí dự phòng bảo hành bất động sản đã bán, công trình xây lắp | 2.125.757.557        | 96.063.317.565        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 2.975.045.255        | 1.568.001.709         |
|   | <b>5.100.802.812</b> | <b>97.631.319.274</b> |

**30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                   | Năm 2022               | Năm 2021               |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | VND                    | VND                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | -                      | 414.939.634            |
| Chi phí nhân công                 | 65.671.974.430         | 68.424.484.423         |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 1.411.892.132          | 2.410.741.562          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 2.745.625.818          | 2.233.346.236          |
| Thuế, phí và lệ phí               | 11.635.538.800         | 11.277.742.518         |
| Chi phí dự phòng                  | 33.393.625.056         | 57.453.924.554         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 16.667.524.155         | 12.277.462.622         |
| Chi phí khác bằng tiền            | 17.163.829.806         | 23.266.793.673         |
|                                   | <b>148.690.010.197</b> | <b>177.759.435.222</b> |

**31. THU NHẬP KHÁC**

|  | Năm 2022             | Năm 2021             |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định    | 556.835.728          | -                    |
| Tiền phạt khách hàng do chậm nộp tiền          | 1.238.317.504        | 1.953.476.055        |
| Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mễ Trì       | 1.287.375.456        | 796.310.910          |
| Xử lý các khoản nợ không còn nghĩa vụ phải trả | -                    | 524.066.828          |
| Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình          | 4.380.614.546        | 246.625.138          |
| Tiền phạt do thanh lý hợp đồng trước hạn       | 109.792.800          | -                    |
| Các khoản khác                                 | 116.717.441          | 58.275.248           |
|  | <b>7.689.653.475</b> | <b>3.578.754.179</b> |

### 32. CHI PHÍ KHÁC

|   | Năm 2022              | Năm 2021              |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | VND                   | VND                   |
| Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định      | 49.272.727            | -                     |
| Chi phí đầu tư các dự án dừng thực hiện                                 | (2.668.447.194)       | 6.978.503.736         |
| Phạt vi phạm hợp đồng tại Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội     | 13.333.100            | -                     |
| Lãi chậm nộp tiền thuế, bảo hiểm và các khoản phạt chậm nộp, hành chính | 17.522.243.425        | 4.601.677.864         |
| Các khoản khác  | 51.989.541            | 4.318.808             |
|   | <b>14.968.391.599</b> | <b>11.584.500.408</b> |

### 33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|  | Năm 2022                | Năm 2021                |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | VND                     | VND                     |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>   |                         |                         |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN (đã bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản) | 204.356.254.569         | 130.500.530.692         |
| Các khoản điều chỉnh tăng  | 14.853.796.231          | 11.580.181.600          |
| - Các khoản tiền phạt  | 17.522.243.425          | 4.601.677.864           |
| - Các khoản không được trừ khác  | (2.668.447.194)         | 6.978.503.736           |
| Các khoản điều chỉnh giảm  | 280.341.576.235         | 252.387.147.866         |
| - Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN  | 280.341.576.235         | 252.387.147.866         |
| Thu nhập chịu thuế TNDN  | (61.131.525.435)        | (110.306.435.574)       |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm   | -                       | -                       |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm (đã bù trừ với thuế nộp thừa)                                       | -                       | -                       |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính</b>                               | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>  |                         |                         |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản                                    | (14.269.125.540)        | (86.021.634.495)        |
| Thu nhập chịu thuế TNDN  | (14.269.125.540)        | (86.021.634.495)        |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản                                 | 1.965.640.762           | 584.439.623             |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản   | (35.621.701.929)        | (35.037.262.306)        |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản   | -                       | -                       |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>                                       | <b>(37.587.342.691)</b> | <b>(35.621.701.929)</b> |
| <b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>  | <b>(37.587.342.691)</b> | <b>(35.621.701.929)</b> |



#### **34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                   | Năm 2022                      | Năm 2021                      |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                   | VND                           | VND                           |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 81.196.053.611                | 79.701.593.988                |
| Chi phí nhân công                 | 92.443.502.061                | 89.863.063.675                |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 3.031.606.497                 | 3.733.612.926                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 49.175.887.475                | 32.196.640.640                |
| Thuế, phí và lệ phí               | 13.776.040.509                | 11.285.126.618                |
| Chi phí dự phòng                  | 35.519.382.613                | 153.517.242.119               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 88.259.410.386                | 203.597.014.485               |
| Chi phí khác bằng tiền            | 17.391.651.524                | 23.396.159.460                |
|                                   | <b><u>380.793.534.676</u></b> | <b><u>597.290.453.911</u></b> |

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

##### **a) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

Toàn bộ số tiền vay nhận được phản ánh trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng là tiền thực thu từ đi vay theo kế ước thông thường.

##### **b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

Toàn bộ số tiền vay đã trả trong năm phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.

#### **36. THÔNG TIN KHÁC**

Mặc dù chưa thu thập được đầy đủ Biên bản đối chiếu, xác nhận nợ phải thu, phải trả tại thời điểm 31/12/2021, nhưng Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết các khoản công nợ phải thu, phải trả được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã phản ánh chính xác và đầy đủ tình hình công nợ của Tổng Công ty.

Giá trị các khoản công nợ phải thu quá hạn thanh toán đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi căn cứ theo khả năng thanh toán tính tới thời điểm 31/12/2022 là 181,48 tỷ VND. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cho rằng, các khoản công nợ quá hạn thanh toán là các khoản công nợ thực hiện công trình sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước nên việc thu hồi chậm nhưng sẽ được thu hồi trong tương lai gần khi khách hàng sắp xếp được nguồn vốn.

#### **37. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

### 38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

#### Theo lĩnh vực kinh doanh

|  | Hoạt động chuyển<br>nhượng bất động<br>sản | Hoạt động<br>xây lắp  | Hoạt động cho<br>thuê bất động sản | Tổng cộng toàn<br>Doanh nghiệp |
|--|--|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------|
|  | VND  | VND                   | VND                                | VND                            |
| Doanh thu thuần                              | 45.752.892.012                             | 231.863.541.521       |                                    | 277.616.433.533                |
| Giá vốn                                      | 34.676.347.735                             | 145.342.865.014       | 65.171.890.747                     | 245.191.103.496                |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động<br/>kinh doanh</b> | <b>11.076.544.277</b>                      | <b>86.520.676.507</b> | <b>(65.171.890.747)</b>            | <b>32.425.330.037</b>          |
| Tổng chi phí mua tài sản cố<br>định          | 29.817.759.119                             | 94.272.727            | 4.933.813.806                      | 34.845.845.652                 |
| Tài sản không phân bổ                        | -  | -                     | -                                  | 5.050.812.486.067              |
| <b>Tổng tài sản</b>                          | <b>-</b>                                   | <b>-</b>              | <b>-</b>                           | <b>5.050.812.486.067</b>       |
| Nợ phải trả không phân bổ                    | -  | -                     | -                                  | 2.852.427.877.339              |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                      | <b>-</b>                                   | <b>-</b>              | <b>-</b>                           | <b>2.852.427.877.339</b>       |

#### Theo khu vực địa lý

Do toàn bộ hoạt động sản xuất kinh của Tổng Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Tổng Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 39. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Tổng Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

|   | Mối quan hệ        | Năm 2022               | Năm 2021               |
|---|--------------------|------------------------|------------------------|
|   |                    | VND                    | VND                    |
| <b>Cổ tức được chia trong năm</b>                             |                    | <b>276.257.290.331</b> | <b>128.336.892.507</b> |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển<br>Đô thị Hà Nội | Công ty con        | 1.020.000.000          | 1.326.000.000          |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà<br>Hà Nội             | Công ty con        | 21.000.000.000         | 19.316.569.293         |
| Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam                            | Công ty liên doanh | 249.999.800.000        | 104.392.567.959        |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số<br>22           | Công ty liên kết   | -                      | 305.472.000            |
| Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển<br>Hồng Hà           | Công ty liên kết   | -                      | 944.000.000            |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico<br>- Vinh Tân  | Công ty liên kết   | 891.098.881            | 349.211.075            |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số<br>30           | Công ty liên kết   | 959.191.450            | 509.472.180            |
| Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội                    | Công ty liên kết   | 2.387.200.000          | 1.193.600.000          |



Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|  | Năm 2022      | Năm 2021      |
|--|---------------|---------------|
|  | VND           | VND           |
| Thu nhập của Tổng Giám đốc               | 1.618.220.000 | 1.323.632.352 |
| Thu nhập của các thành viên quản lý khác | 9.517.299.337 | 8.215.900.427 |

#### 40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



**Phạm Tiến Đức**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

**Nguyễn Thị Hải Yến**  
Phó trưởng phòng phụ trách  
P.TCKT

**Trương Vĩnh Nam**  
Người lập biểu

