

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

(đã được kiểm toán)



Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 34 - Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm - TP. Hà Nội

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 46
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 46



Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 34 - Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm - TP. Hà Nội

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 hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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 hợp nhất, 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
Ông Nguyễn Tử Quang	Thành viên

(bổ nhiệm ngày 04/03/2024)

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
Bà Lê Thị Hương	Phó Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là ông Phạm Tiến Đức (Tổng Giám đốc).

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 34 - Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm - TP. Hà Nội

- 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 sổ 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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



Phạm Tiên Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

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 hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 07 tháng 05 năm 2024, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với một số khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) (chi tiết xem tại các thuyết minh số 5, 7, 14 và 16). Công ty này cũng chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2023 (chi tiết xem tại thuyết minh số 8). Ngoài ra, chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với các khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần xây dựng Đô thị Hà Nội (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68) chưa được kiểm toán với tổng tài sản là 12,81 tỷ VND.

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với các khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của các công ty sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội (công ty liên kết) gồm các khoản mục "Tài sản thiếu chờ xử lý" số tiền 14,08 tỷ VND, "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" số tiền 1,52 tỷ VND, "Phải thu ngắn hạn khác" số tiền 1,93 tỷ VND, "Chi phí trả trước dài hạn" số tiền 6,87 tỷ VND, "Phải trả ngắn hạn khác" số tiền 5,34 tỷ VND, "Phải trả người bán ngắn hạn" số tiền 2,42 tỷ VND; chưa thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu không có biến động với giá trị là 9,10 tỷ VND. Đồng thời, báo cáo tài chính của Công ty CP đầu tư xây dựng Hà Nội - An Dương (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội sở hữu 52,8%) chưa được kiểm toán tại ngày 31/12/2023 với tổng tài sản là 13,95 tỷ VND, tổng nợ phải trả là 12,20 tỷ VND và Lợi nhuận sau thuế là lỗ 2,6 triệu VND;
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (công ty liên kết) gồm các khoản mục liên quan đến công nợ phải thu số tiền 27,28 tỷ VND và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này, công nợ phải trả số tiền 13,27 tỷ VND; Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được kiểm toán của Công ty CP Thi công cơ giới HANHUD được hợp nhất vào Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội với tổng tài sản là 27,43 tỷ; nợ phải trả là 25,26 tỷ và lỗ sau thuế là 0,51 tỷ.
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22 (công ty liên kết) gồm các khoản mục "Phải thu ngắn hạn khách hàng" và "Phải thu ngắn hạn khác" tồn đọng lâu ngày và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này.

Báo cáo tài chính của một số Công ty liên kết được dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này chưa được kiểm toán, cụ thể:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2023 là 8,78 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2023 là 30% và Lợi nhuận sau thuế năm 2023 là 63,49 triệu VND;
- Báo cáo tài chính của Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2023 là âm 2,84 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2023 là 32,62% và Lợi nhuận sau thuế năm 2023 là âm 745,45 triệu VND.

Do các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính của các Công ty con và Công ty liên kết nêu trên, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh đối với các chỉ tiêu liên quan khi áp dụng phương pháp hợp nhất và phương pháp vốn chủ sở hữu trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ" Báo cáo tài chính hợp nhất 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 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Hãng 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 07 tháng 05 năm 2024

Hoàng Thúy Nga

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0762-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	(đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.647.739.345.075	3.001.998.621.326
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.736.175.934.911	1.669.923.532.259
111	1. Tiền		138.740.364.425	49.421.480.513
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.597.435.570.486	1.620.502.051.746
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	100.573.260.450	243.386.305.658
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		100.573.260.450	243.386.305.658
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.120.494.571.711	452.254.319.089
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	994.520.144.097	218.233.480.602
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	31.428.049.558	75.359.377.922
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		660.247.046	660.247.046
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	279.080.875.631	338.038.741.202
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(185.194.744.621)	(180.037.527.683)
140	IV. Hàng tồn kho	9	580.837.911.154	529.138.247.447
141	1. Hàng tồn kho		580.837.911.154	538.051.481.554
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(8.913.234.107)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		109.657.666.849	107.296.216.873
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	599.362.162	737.244.194
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		67.717.830.057	68.418.798.103
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	41.340.474.630	38.140.174.576

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.136.077.024.528	5.094.585.265.013
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		7.098.329.000	7.098.604.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	7.098.329.000	7.098.604.000
220	II. Tài sản cố định		126.756.078.895	119.966.447.848
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	55.066.066.468	48.276.435.421
222	- Nguyên giá		187.617.263.389	204.105.882.767
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(132.551.196.921)	(155.829.447.346)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	71.690.012.427	71.690.012.427
228	- Nguyên giá		74.785.837.518	74.785.837.518
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.095.825.091)	(3.095.825.091)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	692.008.182.299	694.645.849.219
231	- Nguyên giá		1.149.236.505.596	1.091.672.646.743
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(457.228.323.297)	(397.026.797.524)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	1.858.940.655.589	1.982.234.400.418
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		179.310.940.141	188.800.179.117
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.679.629.715.448	1.793.434.221.301
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	2.448.707.635.768	2.288.275.778.103
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.382.112.175.760	2.221.680.318.095
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		140.273.887.454	140.273.887.454
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(73.678.427.446)	(73.678.427.446)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.566.142.977	2.364.185.425
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	2.238.288.086	1.950.666.358
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		327.854.891	413.519.067
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.783.816.369.603	8.096.583.886.339

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	(đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.998.587.692.219	3.631.945.031.765
310	I. Nợ ngắn hạn		2.408.975.139.048	2.054.924.129.700
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	650.173.146.440	357.060.665.959
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	121.984.957.567	127.816.865.740
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	32.563.401.916	67.928.113.854
314	4. Phải trả người lao động		73.300.417.492	68.177.751.462
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	723.704.693.843	738.910.460.856
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	46.238.544.047	47.131.132.161
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	508.252.037.346	515.126.221.044
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	205.963.567.269	82.143.301.726
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	13.801.444.308	16.256.890.834
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		32.992.928.820	34.372.726.064
330	II. Nợ dài hạn		1.589.612.553.171	1.577.020.902.065
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	68.121.900.455	73.355.090.833
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.377.976.762.591	1.372.018.042.281
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	7.093.956.555	23.433.956.555
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	125.336.873.678	99.710.201.388
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		11.083.059.892	8.503.611.008
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.785.228.677.384	4.464.638.854.574
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	4.785.228.677.384	4.464.638.854.574
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.735.370.744.902	1.735.370.744.902
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		16.722.368.957	16.722.368.957
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		18.555.130.824	18.555.130.824
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		543.589.230.564	465.776.964.676
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.009.087.438	2.009.087.438
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.421.474.464.182	2.177.520.374.678
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.030.748.169.519	1.890.369.850.584
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		390.726.294.663	287.150.524.094
422	7. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		9.713.999.656	9.713.999.656
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		37.793.650.861	38.970.183.443
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.783.816.369.603	8.096.583.886.339



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

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

Vinh Nam
Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.066.160.052.958	564.697.674.757		
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.066.160.052.958	564.697.674.757		
11	3. Giá vốn hàng bán	26	809.179.547.483	338.158.081.942		
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		256.980.505.475	226.539.592.815		
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	330.696.187.467	339.495.302.937		
22	6. Chi phí tài chính	28	2.621.111.150	2.373.538.714		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.621.111.150	2.390.694.307		
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		160.431.857.665	135.658.176.549		
25	8. Chi phí bán hàng	29	54.440.662.223	30.854.996.037		
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	264.728.983.800	273.139.880.452		
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		426.317.793.434	395.324.657.098		
31	11. Thu nhập khác	31	12.974.412.583	7.784.507.618		
32	12. Chi phí khác	32	(1.761.557.241)	14.982.319.411		
40	13. Lợi nhuận khác		14.735.969.824	(7.197.811.793)		
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		441.053.763.258	388.126.845.305		
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	16.733.980.003	13.750.544.690		
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		85.664.176	80.601.074		
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>424.234.119.079</u>	<u>374.295.699.541</u>		
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		423.983.285.390	373.355.334.502		
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		250.833.689	940.365.039		



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

Stamp

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

Trương Vinh Nam

Trương Vinh Nam
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		441.053.763.258	388.126.845.305
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		67.137.957.402	65.875.769.178
03	- Các khoản dự phòng		19.415.208.595	41.600.281.975
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(6.523.560)	(7.908.183)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(490.565.633.441)	(475.720.579.758)
06	- Chi phí lãi vay		2.621.111.150	2.390.694.307
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		39.655.883.404	22.265.102.824
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(673.685.532.164)	(86.934.114.849)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		562.951.767.449	(105.875.353.260)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		182.434.521.615	40.384.793.859
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(149.739.696)	3.604.692.112
14	- Tiền lãi vay đã trả		(14.424.315.001)	(3.692.087.579)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.945.543.005)	(14.343.133.389)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(66.397.169.390)	(35.061.591.087)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		11.439.873.212	(179.651.691.369)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(523.309.240.324)	(42.743.586.203)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		156.180.907	575.008.455
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(221.036.572.400)	(516.488.877.061)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		363.849.617.608	372.996.749.335
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		330.689.663.907	329.859.209.704
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(49.650.350.302)	144.198.504.230

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	67.400.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		242.823.578.628	75.132.098.497
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(135.343.313.085)	(43.265.645.576)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.023.909.361)	(2.588.821.486)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		104.456.356.182	29.345.031.435
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		66.245.879.092	(6.108.155.704)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.669.923.532.259	1.676.023.779.780
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.523.560	7.908.183
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	1.736.175.934.911	1.669.923.532.259



Phạm Tiên Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

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

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2023

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 hợp nhất, 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 phân 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. Vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2023 là: 1.735.370.744.902 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 400 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 401 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 Tập đoàn

Tổng Công ty có 04 công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023, bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn, xây dựng, bất động sản
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Hà Nội	100,00%	100,00%	Xây dựng, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Hà Nội	65,00%	65,00%	Xây dựng, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico (i)	Hà Nội			Đầu tư Khu công nghiệp, Khu đô thị

(i) Đây là một Công ty cổ phần có vốn điều lệ dự kiến là 100.000.000.000 VND được thành lập bởi 04 cổ đông, trong đó tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty dự kiến là 75%. Công ty này được thành lập với mục đích kế thừa và thực hiện dự án Khu công nghiệp Sóc Sơn nhưng đến thời điểm 31/12/2023 chưa nhận bàn giao vốn, tài sản và nghĩa vụ từ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico - đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty và đang được giao thực hiện dự án này.

Tổng Công ty có 12 Công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2023, bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,00%	30,00%	Bất động sản
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam (ii)	Hà Nội	30,00%	30,00%	Thiết bị điện
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,20%	47,20%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,00%	31,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,00%	22,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11%	29,11%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12%	39,12%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội	Hà Nội	25,70%	25,70%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Hà Nội	32,62%	32,62%	Xây lắp, bất động sản

- (ii) Kỳ kế toán của Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam bắt đầu từ ngày 01/04 đến ngày 31/03 hàng năm. Khoản đầu tư vào Công ty liên doanh là Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2023 vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Tổng Công ty. Tỷ lệ góp vốn vào Công ty liên doanh được xác định theo tỷ lệ góp vốn bằng Đô la Mỹ tại thời điểm Tổng Công ty góp vốn (chiếm 30% tỷ lệ vốn góp).

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI 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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước;
- Ước tính dự phòng phải trả;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá là hợp lý.

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm 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.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, 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.

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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.

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

Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị

hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì 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.

2.8 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 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 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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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.

2.10 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao

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 quản lý	03 - 08 năm
- Tài sản vô hình khác	05 năm

2.11 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 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
--------------------------	-------------

2.12 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.

2.13 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 theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC của Tổng Công ty theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát.

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.15 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính 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 Tổng Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng 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.

2.16 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 Vay

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

2.18 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 hợp nhất 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.

2.19 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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí trích trước cho các công trình, 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.

2.20 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.

2.21 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản 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.

2.22 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 hợp nhất.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

2.23 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- 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 kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) 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.

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.25 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác,... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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.

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tổng 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.

2.27 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 hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng 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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	5.466.778.655	2.947.070.498
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	133.273.585.770	46.474.410.015
Các khoản tương đương tiền (i)	1.597.435.570.486	1.620.502.051.746
	<u>1.736.175.934.911</u>	<u>1.669.923.532.259</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 1.597.435.570.486 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội, Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội và ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội với lãi suất từ 2,3 – 6,3%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	100.573.260.450	-	243.386.305.658	-
	<u>100.573.260.450</u>	<u>-</u>	<u>243.386.305.658</u>	<u>-</u>

(i) Tại ngày 31/12/2023, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Nam Á và Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Hà Nội có tổng giá trị là 100.573.260.450 VND với lãi suất từ 5,5%/năm đến 6,5%/năm.

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Địa chỉ	31/12/2023			01/01/2023		
		Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào công ty liên kết				240.197.386.436			220.739.379.780
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,20%	47,20%	12.103.771.485	47,20%	47,20%	12.452.673.062
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,00%	31,00%	34.544.343.020	31,00%	31,00%	26.898.817.140
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,00%	22,00%	57.680.581.459	22,00%	22,00%	50.187.686.050
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,00%	30,00%	2.632.636.371	30,00%	30,00%	2.613.523.810
- Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11%	29,11%	49.047.448.658	29,11%	29,11%	44.536.943.916
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12%	39,12%	41.253.565.725	39,12%	39,12%	40.840.197.738
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	19.732.144.407	30,00%	30,00%	21.496.548.530
- Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	20.262.895.311	30,00%	30,00%	18.772.989.534
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội	Hà Nội	25,70%	25,70%	2.940.000.000	25,70%	25,70%	2.940.000.000
- Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Hà Nội	32,62%	32,62%	-	32,62%	32,62%	-
Đầu tư vào công ty liên doanh				2.141.914.789.324			2.000.940.938.315
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,00%	30,00%	3.846.631.257	30,00%	30,00%	7.502.916.869
- Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Hà Nội	30,00%	30,00%	2.138.068.158.067	30,00%	30,00%	1.993.438.021.446
				2.382.112.175.760			2.221.680.318.095

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty CP Đầu tư XD và Phát triển Nhà số 7 (*)	5.106.700.000	-	5.106.700.000	-
- Công ty CP 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 CP Chứng khoán Hòa Bình	11.364.545.454	-	11.364.545.454	-
- Công ty CP 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)
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh dự án nhà ở Long Biên	13.500.000.000	(50.720.472)	13.500.000.000	(50.720.472)
- Đầu tư vào các đơn vị khác	1.836.000.000	(294.115.004)	1.836.000.000	(294.115.004)
	140.273.887.454	(73.678.427.446)	140.273.887.454	(73.678.427.446)

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.

(*) Tổng Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của các khoản đầu tư này.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023 (đã điều chỉnh)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	13.214.512.898	(3.662.661.869)	10.827.312.898	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	3.579.737.648	-	3.579.737.648	-
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	3.974.974.827	-	1.587.774.827	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	3.662.661.869	(3.662.661.869)	3.662.661.869	-
Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	1.997.138.554	-	1.997.138.554	-
Bên khác	981.305.631.199	(110.107.771.491)	207.406.167.704	(108.698.802.322)
Công ty TNHH Phương Đông	16.934.430.600	(16.934.430.600)	16.934.430.600	(16.934.430.600)
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)
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)
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	(21.647.160.262)
Ban Quản lý các công trình nhà ở và công sở	655.873.853.880	-	-	-
Các khách hàng khác	251.217.157.680	(35.893.151.852)	133.191.548.065	(34.484.182.683)
	<u>994.520.144.097</u>	<u>(113.770.433.360)</u>	<u>218.233.480.602</u>	<u>(108.698.802.322)</u>

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2023 và 01/01/2023 lần lượt là 5.983.517.357 VND và 6.100.363.357 VND.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP thiết bị, kỹ thuật và PCCC Hoàng Long	-	-	6.249.559.500	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	2.013.638.345	-	2.013.638.345	-
Các khách hàng khác	29.414.411.213	(1.092.310.110)	67.096.180.077	(1.006.724.210)
	<u>31.428.049.558</u>	<u>(1.092.310.110)</u>	<u>75.359.377.922</u>	<u>(1.006.724.210)</u>

7 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ phần hóa	34.875.000	-	34.875.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi	28.021.980.822	-	17.895.377.565	-
Phải thu về tạm ứng	3.272.519.428	-	4.465.634.834	-
Ký cược, ký quỹ	4.244.055.258	-	4.492.922.793	-
Phải thu khác	243.507.445.123	(70.332.001.151)	311.149.931.010	(70.332.001.151)
- Thuế GTGT phải nộp của Công trình Tòa chung cư 21T2 tại ô đất A14 Nam Trung Yên	-	-	66.661.875.652	-
- Tạm ứng vốn cho công trình	84.464.092.150	-	84.134.520.067	-
- Công ty TNHH Quảng Hồng	10.576.684.827	-	10.576.648.827	-
- Chi phí bị cắt giảm theo Kiểm toán Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68	7.012.748.501	-	7.012.748.501	-
- Tổng Công ty Điện lực Hà Nội - Tiền góp dự án Thiết bị Cấp ngầm 11KV	5.901.825.638	(5.901.825.638)	5.901.825.638	(5.901.825.638)
- Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát (i)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Phải thu khác	132.552.094.007	(64.430.175.513)	133.862.312.325	(64.430.175.513)
	279.080.875.631	(70.332.001.151)	338.038.741.202	(70.332.001.151)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	3.715.000.000	-	3.715.275.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn (ii)	3.383.329.000	-	3.383.329.000	-
	7.098.329.000	-	7.098.604.000	-

(i) Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án số 19/2019/HĐHD/TTP-CT68 ngày 10/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát về việc hợp tác đầu tư chuyển đổi mục đích kinh doanh dự án tại lô đất thuộc phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Theo điều khoản của hợp đồng, các bên góp vốn thực hiện dự án bằng tiền với giá trị 10.000.000.000 VND, tương đương với tỷ lệ góp vốn 50%. Lợi nhuận từ việc đầu tư thực hiện dự án được phân chia theo tỷ lệ 50% trên tổng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước. Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 đã chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát với số tiền là 3.000.000.000 VND.

(ii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 575/HĐLD-ĐTĐD ngày 18/06/2007 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn, hai bên cùng hợp tác góp vốn xây dựng khu dịch vụ xông hơi, massage tại Khách sạn Hữu Nghị. Quá trình đầu tư xây dựng được giao cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn quản lý. Khi công trình hoàn thành, khu dịch vụ sẽ được đưa vào kinh doanh trong 3 năm sau đó sẽ bàn giao cho Khách sạn Hữu Nghị thuộc Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Trị. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ vốn góp.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2023 và 01/01/2023 lần lượt là 21.602.721.617 VND và 21.521.251.430 VND.

8 NỢ XẤU

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

	31/12/2023		01/01/2023 (đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phong cách	4.347.860.652	-	4.347.860.652	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại ATO	761.223.649	-	826.223.649	-
Công ty TNHH Phương Đông	16.934.430.600	-	16.934.430.600	-
Ban quản lý dự án Hạ tầng Tả Ngạn	9.315.107.298	-	9.315.107.298	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15	21.647.160.262	-	21.647.160.262	-
Tổng công ty điện lực Miền Bắc	5.901.825.638	-	5.901.825.638	-
Các đối tượng khác	144.761.773.706	18.474.637.184	139.539.556.768	18.474.637.184
	203.669.381.805	18.474.637.184	198.512.164.867	18.474.637.184

Trong đó, dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) trích lập tại ngày 31/12/2023 và ngày 01/01/2023 với số tiền ước tính lần lượt là 81,1 tỷ VND và 77,3 tỷ VND.

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	369.831.228	-	1.206.425.265	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	580.058.945.153	-	505.337.184.571	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	158.589.021	-	31.257.325.966	(8.913.234.107)
	580.837.911.154	-	538.051.481.554	(8.913.234.107)

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công trình Khu Nhà ở và Văn phòng 3.10 Lê Văn Lương	208.671.229.939	184.824.506.290
Công trình Khu đô thị mới Cổ Nhuế Xuân Đình	19.524.052.714	19.327.804.820
Các công trình khác	351.863.662.500	301.184.873.461
	580.058.945.153	505.337.184.571

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	511.138.709	367.040.954
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	88.223.453	370.203.240
	599.362.162	737.244.194
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.709.902.697	1.520.928.581
Chi phí quản lý dự án	344.271.654	362.940.121
Chi phí sửa chữa, cải tạo hạ tầng	-	64.206.833
Chi phí trả trước dài hạn khác	184.113.735	2.590.823
	2.238.288.086	1.950.666.358

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	
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	83.810.092.692		89.381.444.002		18.513.637.063		12.400.709.010		204.105.882.767	
- Mua trong năm	-		12.849.690.741		-		876.371.935		13.726.062.676	
- Thanh lý, nhượng bán	(21.672.810.239)		(8.084.441.000)		-		(457.430.815)		(30.214.682.054)	
Số dư cuối năm	62.137.282.453		94.146.693.743		18.513.637.063		12.819.650.130		187.617.263.389	
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	51.567.852.142		77.124.084.760		17.367.440.235		9.770.070.209		155.829.447.346	
- Khấu hao trong năm	3.143.548.251		2.509.743.180		373.363.356		909.776.842		6.936.431.629	
- Thanh lý, nhượng bán	(21.672.810.239)		(8.084.441.000)		-		(457.430.815)		(30.214.682.054)	
Số dư cuối năm	33.038.590.154		71.549.386.940		17.740.803.591		10.222.416.236		132.551.196.921	
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	32.242.240.550		12.257.359.242		1.146.196.828		2.630.638.801		48.276.435.421	
Tại ngày cuối năm	29.098.692.299		22.597.306.803		772.833.472		2.597.233.894		55.066.066.468	

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 148.490.468.533 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 126.272.654.516 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.621.713.064 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 1.046.794.147 VND).



12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm quản lý VND	TSCĐ vô hình khác VND		Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	71.150.095.138	1.664.597.830	1.971.144.550	74.785.837.518	
Số dư cuối năm	71.150.095.138	1.664.597.830	1.971.144.550	74.785.837.518	
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.231.227.261	1.664.597.830	200.000.000	3.095.825.091	
Số dư cuối năm	1.231.227.261	1.664.597.830	200.000.000	3.095.825.091	
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	69.918.867.877	-	1.771.144.550	71.690.012.427	
Tại ngày cuối năm	69.918.867.877	-	1.771.144.550	71.690.012.427	

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.864.597.830 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 1.864.597.830 VND).

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	907.188.213.157	184.484.433.586	1.091.672.646.743
- Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	27.138.725.428	-	27.138.725.428
- Tăng do điều chỉnh từ hàng hóa bất động sản	30.425.133.425	-	30.425.133.425
Số dư cuối năm	964.752.072.010	184.484.433.586	1.149.236.505.596
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	260.817.177.431	136.209.620.093	397.026.797.524
- Khấu hao trong năm	56.480.669.583	3.720.856.190	60.201.525.773
Số dư cuối năm	317.297.847.014	139.930.476.283	457.228.323.297
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	646.371.035.726	48.274.813.493	694.645.849.219
Tại ngày cuối năm	647.454.224.996	44.553.957.303	692.008.182.299

Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 12.062.557.838 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 12.062.557.838 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 tháng 12 năm 2023. 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.

14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (i)				
- Dự án Nhà ở Cán bộ CNV Sở Khoa học và Công nghệ	15.632.359.804	15.632.359.804	15.474.001.142	15.474.001.142
- Dự án CT3A Mễ Trì	56.483.542.845	56.483.542.845	67.966.729.909	67.966.729.909
- Dự án CT3B Mễ Trì	10.641.189.033	10.641.189.033	10.641.189.033	10.641.189.033
- Dự án Khu thấp tầng Mễ Trì	18.631.555.394	18.631.555.394	18.627.399.787	18.627.399.787
- Hạ tầng kỹ thuật chung cư Mễ Trì	51.131.839.051	51.131.839.051	51.131.839.051	51.131.839.051
- Các dự án khác	26.790.454.014	26.790.454.014	24.959.020.195	24.959.020.195
	179.310.940.141	179.310.940.141	188.800.179.117	188.800.179.117

(i) Các công trình, dự án kéo dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 và Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	1.679.299.676.192	1.793.104.182.045
- Khu Tái định cư Nam Trung Yên - Phần Xây dựng Nhà ở và Hạ tầng Kỹ thuật thiết yếu Giai đoạn 1	483.327.869.153	988.220.069.786
- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại phường Mai Động	284.214.968	284.214.967
- Các dự án khác	1.195.687.592.071	804.599.897.292
Sửa chữa lớn	330.039.256	330.039.256
	<u>1.679.629.715.448</u>	<u>1.793.434.221.301</u>

Tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68: Tính đến thời điểm 01/01/2019, dự án Nhà ở Cán bộ công nhân viên Sở Khoa học và Công nghệ và dự án Hạ tầng kỹ thuật Mễ Trì đã cơ bản hoàn thành và đang trong giai đoạn chờ quyết toán. Trong năm 2018, Công ty đã hạch toán tiền phạt và tiền chậm nộp thuế theo Thông báo số 39123/TB-CCT ngày 17/09/2018 của Chi cục thuế quận Bắc Từ Liêm vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của công trình Dự án khu nhà ở Sở Khoa học Công nghệ Hà Nội mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các năm trước số tiền là 26.323.109.180 VND. Từ năm 2018 đến 2022, Công ty đã thực hiện kết chuyển một phần số tiền phạt chậm nộp này vào giá vốn hàng bán nhưng không thể xác định được số đã kết chuyển là bao nhiêu. Ngoài ra trong năm 2020, năm 2022 và năm 2023, Công ty cũng ghi nhận chi phí nhân công bộ phận văn phòng vào chi phí dự án CT3A Mễ Trì và dự án Ba Hàng với tổng số tiền lần lượt là 1.799.835.364 VND, 1.139.640.000 VND và 1.437.000.000 VND mà không hạch toán ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp của năm tương ứng.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 30	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337
Bên khác	648.376.978.103	648.376.978.103	355.264.497.622	355.264.497.622
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52	5.758.787.745	5.758.787.745	5.758.787.745	5.758.787.745
Công ty CP Xây dựng và Tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	6.650.337.547	6.650.337.547	30.173.015.976	30.173.015.976
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	11.090.387.020	11.090.387.020	22.908.145.370	22.908.145.370
Tiền sử dụng đất lô đất 3.10 Lê Văn Lương	277.353.746.000	277.353.746.000	-	-
Các người bán khác	347.523.719.791	347.523.719.791	296.424.548.531	296.424.548.531
	<u>650.173.146.440</u>	<u>650.173.146.440</u>	<u>357.060.665.959</u>	<u>357.060.665.959</u>

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên liên quan	54.861.971.163	54.861.982.397
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân	54.861.971.163	54.861.982.397
Bên khác	67.122.986.404	72.954.883.343
Ban quản lý đầu tư xây dựng huyện Mê Linh	12.286.434.000	12.798.000.000
Ban quản lý dự án Huyện Đông Anh	-	7.400.000.000
Các khách hàng khác	54.836.552.404	52.756.883.343
	<u>121.984.957.567</u>	<u>127.816.865.740</u>

Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2023 và 01/01/2023 lần lượt là 10.412.362.646 VND và 10.412.362.646 VND.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 34 - Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm (đã điều chỉnh)	Số phải nộp đầu năm (đã điều chỉnh)	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.131.110	34.059.677.725	6.263.556.258	19.750.628.799	8.131.110	20.572.605.184
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.118.576.652	1.093.795	16.733.980.003	18.945.543.005	40.329.571.056	525.197
Thuế thu nhập cá nhân	6.933.366	3.139.192.901	8.611.001.235	10.810.377.684	713.137.625	1.646.020.711
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	5.533.348	-	220.809.472.885	221.092.574.276	288.634.739	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	1.000.100	17.471.283.201	(2.970.270.204)	5.699.264.567	1.000.100	8.801.748.430
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.887.190.583	583.436.454	928.124.643	-	1.542.502.394
Nộp Ngân sách Nhà Nước phần lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập các quỹ của doanh nghiệp theo quy định	-	11.369.675.649	64.160.768.341	75.530.443.990	-	-
	38.140.174.576	67.928.113.854	314.191.944.972	352.756.956.964	41.340.474.630	32.563.401.916

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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
Chi phí lãi vay	20.937.498.376	32.740.702.227
Trích trước chi phí các công trình (*)	699.595.486.215	703.309.471.205
Chi phí phải trả khác	3.171.709.252	2.860.287.424
	<u>723.704.693.843</u>	<u>738.910.460.856</u>

(*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

	31/12/2023	01/01/2023 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	251.241.493.510	251.241.493.510
Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng	1.126.500.508	2.341.512.615
Dự án Cầu Diễn 2	80.616.090.750	80.616.090.750
Dự án 4,1 ha Cổ Nhuế	66.842.589.845	64.595.476.512
Công trình 3.10 Lê Văn Lương	123.964.067.154	123.964.067.154
Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh	70.892.253.048	70.892.253.048
Chi phí các hạng mục Khu đô thị Mỹ Trì Thượng	8.709.389.895	10.660.376.909
Các công trình khác	96.203.101.505	98.998.200.707
	<u>699.595.486.215</u>	<u>703.309.471.205</u>

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	46.238.544.047	47.131.132.161
	<u>46.238.544.047</u>	<u>47.131.132.161</u>
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	68.121.900.455	73.355.090.833
	<u>68.121.900.455</u>	<u>73.355.090.833</u>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	716.813.717	1.095.289.175
Bảo hiểm xã hội	2.782.949.872	2.397.195.029
Bảo hiểm y tế	32.932.830	23.600.434
Bảo hiểm thất nghiệp	15.776.507	25.049.981
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	176.400.000	126.400.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	504.527.164.420	511.458.686.425
- <i>Kinh phí bảo trì, vận hành tòa nhà</i>	4.671.923.081	13.098.931.573
- <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 (i)</i>	22.549.033.554	22.549.033.554
- <i>Phải trả về tiền vốn huy động của các cá nhân</i>	7.376.364.678	7.376.364.678
- <i>Huy động vốn các dự án Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68</i>	38.956.452.320	56.934.790.186
- <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>	355.976.988.092	355.662.950.851
- <i>Lãi phải trả cho bên góp vốn nhà 48 Trần Nhân Tông tạm tính</i>	2.069.815.773	1.608.821.486
- <i>Phải trả các đối tượng khác</i>	72.926.586.922	54.227.794.097
	<u>508.252.037.346</u>	<u>515.126.221.044</u>
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	81.078.848.901	75.120.128.591
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.296.897.913.690	1.296.897.913.690
- <i>Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên (ii)</i>	1.245.427.570.000	1.245.427.570.000
- <i>Phải trả các đối tượng khác</i>	51.470.343.690	51.470.343.690
	<u>1.377.976.762.591</u>	<u>1.372.018.042.281</u>

(i) 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.

(ii) Đây là khoản tiền sử dụng đất tại Dự án Khu nhà ở A10 Nam Trung Yên do Tổng Công ty làm chủ đầu tư, sẽ được tính vào giá trị Dự án Khu nhà ở xã hội Nam Trung Yên mà Tổng Công ty thực hiện thi công khi Dự án này được quyết toán với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

21 CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn (i)						
Vay ngắn hạn	63.176.644.978	63.176.644.978	242.553.578.628	131.846.556.337	173.883.667.269	173.883.667.269
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	18.966.656.748	18.966.656.748	15.000.000.000	1.886.756.748	32.079.900.000	32.079.900.000
	82.143.301.726	82.143.301.726	257.553.578.628	133.733.313.085	205.963.567.269	205.963.567.269
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	42.400.613.303	42.400.613.303	270.000.000	3.496.756.748	39.173.856.555	39.173.856.555
	42.400.613.303	42.400.613.303	270.000.000	3.496.756.748	39.173.856.555	39.173.856.555
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(18.966.656.748)	(18.966.656.748)	(15.000.000.000)	(1.886.756.748)	(32.079.900.000)	(32.079.900.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	23.433.956.555	23.433.956.555			7.093.956.555	7.093.956.555
(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:						
	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023	
				VND	VND	
Vay ngắn hạn				173.883.667.269	63.176.644.978	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp bằng tài sản (*)	131.294.504.360	34.210.113.282	
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0%	Tín chấp	36.661.031.696	24.745.031.696	
Đối tượng khác	VND	Theo từng hợp đồng vay	Tín chấp	5.928.131.213	4.221.500.000	
				173.883.667.269	63.176.644.978	

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	31/12/2023	01/01/2023
					VND	VND
Vay dài hạn						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội	VND	Theo chế độ lãi suất	2014	Thế chấp bằng tài sản (*)	17.079.900.000	17.679.900.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Lý Thái Tổ	VND	Theo chế độ lãi suất	2023	Thế chấp bằng tài sản (*)	-	176.756.748
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	Từ 0% đến 13,5%	Theo từng hợp đồng	Tín chấp	22.093.956.555	24.543.956.555
					39.173.856.555	42.400.613.303
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng					(32.079.900.000)	(18.966.656.748)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					7.093.956.555	23.433.956.555

(*) Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng	13.801.444.308	16.256.890.834
	13.801.444.308	16.256.890.834
b) Dài hạn		
Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng	125.336.873.678	99.710.201.388
	125.336.873.678	99.710.201.388

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quý đầu tư phát triển VND	Quý khác thuộc vốn Chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Nguồn vốn đầu VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	1.735.370.744.902	16.722.368.957	18.555.130.824	412.053.408.791	2.009.087.438	1.970.181.078.572	9.713.999.656	39.564.089.645	4.204.169.908.785
(đã điều chỉnh)									
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	67.400.000	67.400.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	373.355.334.502	-	940.365.039	374.295.699.541
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.608.821.486)	-	(980.000.000)	(2.588.821.486)
Trích Quý đầu tư phát triển	-	-	-	53.723.555.885	-	(53.723.555.885)	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng	-	-	-	-	-	(33.816.152.704)	-	(333.968.782)	(34.150.121.486)
phúc lợi									
Trích thường Viên chức	-	-	-	-	-	(638.657.503)	-	(14.700.000)	(653.357.503)
quản lý									
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2021 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên	-	-	-	-	-	(20.756.082.767)	-	-	(20.756.082.767)
Tạm nộp lợi nhuận sau thuế năm 2022 về NSNN	-	-	-	-	-	(57.118.000.000)	-	-	(57.118.000.000)
Giảm do truy thu thuế	-	-	-	-	-	(284.145.416)	-	(273.002.459)	(557.147.875)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	1.929.377.365	-	-	1.929.377.365
Số dư cuối năm trước	1.735.370.744.902	16.722.368.957	18.555.130.824	465.776.964.676	2.009.087.438	2.177.520.374.678	9.713.999.656	38.970.183.443	4.464.638.854.574

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	1.735.370.744.902	16.722.368.957	18.555.130.824	465.776.964.676	2.009.087.438	2.177.520.374.678	9.713.999.656	38.970.183.443	4.464.638.854.574
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	423.983.285.390	-	250.833.689	424.234.119.079
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.847.909.361)	-	(1.176.000.000)	(3.023.909.361)
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	77.812.265.888	-	(77.812.265.888)	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(35.753.458.375)	-	(189.333.017)	(35.942.791.392)
Trích thưởng Viên chức quản lý	-	-	-	-	-	(723.745.190)	-	(62.033.254)	(785.778.444)
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2022 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên	-	-	-	-	-	(64.160.768.341)	-	-	(64.160.768.341)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	268.951.269	-	-	268.951.269
Số dư cuối năm nay	1.735.370.744.902	16.722.368.957	18.555.130.824	543.589.230.564	2.009.087.438	2.421.474.464.182	9.713.999.656	37.793.650.861	4.785.228.677.384

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước (UBND Thành phố Hà Nội)	1.735.370.744.902	100,00%	1.735.370.744.902	100,00%
Cộng	<u>1.735.370.744.902</u>	<u>100%</u>	<u>1.735.370.744.902</u>	<u>100%</u>

c) Các quỹ của Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	543.589.230.564	465.776.964.676
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	9.713.999.656	9.713.999.656
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.009.087.438	2.009.087.438
	<u>555.312.317.658</u>	<u>477.500.051.770</u>

24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	85.738.627.760	69.029.751.162
Từ 1 năm đến 5 năm	138.966.536.788	104.467.023.705
Trên 5 năm	97.777.474.807	17.916.495.570

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

	31/12/2023	01/01/2023
USD	1,86	1,86

25 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	415.688.577.851	464.210.357.091
Doanh thu kinh doanh bất động sản	639.899.165.225	89.228.950.042
Doanh thu khác	10.572.309.882	11.258.367.624
	<u>1.066.160.052.958</u>	<u>564.697.674.757</u>

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	173.476.977.612	247.406.544.615
Giá vốn kinh doanh bất động sản	634.886.735.919	76.894.522.719
Dự phòng bảo hành công trình	2.946.927.399	6.370.557.849
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(8.913.234.107)	-
Giá vốn khác	6.782.140.660	7.486.456.759
	<u>809.179.547.483</u>	<u>338.158.081.942</u>

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	98.576.036.339	80.793.588.519
Cổ tức, lợi nhuận được chia	232.113.627.568	258.693.806.235
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	6.523.560	7.908.183
	<u>330.696.187.467</u>	<u>339.495.302.937</u>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	231.526.647.568	254.237.290.331

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.621.111.150	2.390.694.307
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	(17.155.593)
	<u>2.621.111.150</u>	<u>2.373.538.714</u>

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.587.100	3.566.345
Chi phí nhân công	8.770.166.430	10.905.571.643
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	373.377.318	255.952.673
Chi phí khấu hao tài sản cố định	423.193.641	104.679.659
Chi phí dự phòng bảo hành bất động sản đã bán, công trình xây lắp	25.629.706.791	3.433.454.516
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.620.136.357	14.898.912.543
Chi phí khác bằng tiền	619.494.586	1.252.858.658
	54.440.662.223	30.854.996.037

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	550.093.692	679.431.227
Chi phí nhân công	135.296.464.716	124.107.514.409
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.681.984.887	3.376.516.028
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.634.346.451	4.928.177.993
Thuế, phí và lệ phí	31.307.894.042	27.089.728.783
Chi phí dự phòng	5.157.216.938	35.407.603.342
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.907.667.013	45.102.370.512
Chi phí khác bằng tiền	29.193.316.061	32.448.538.158
	264.728.983.800	273.139.880.452

31 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	155.180.907	575.008.455
Tiền thu phạt hợp đồng	2.267.482.456	1.421.456.416
Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mẹ Trì	1.381.714.543	1.287.375.456
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	6.652.408.426	4.380.614.546
Thu nhập khác	2.517.626.251	120.052.745
	12.974.412.583	7.784.507.618

32 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	711.069.038	49.272.727
Chi phí đầu tư các dự án dừng thực hiện	-	(2.668.447.194)
Khoản ghi nhận thừa thuế phải nộp năm trước	(2.943.753.694)	-
Các khoản bị phạt	(35.810.369)	17.536.169.124
Các khoản khác	506.937.784	65.324.754
	(1.761.557.241)	14.982.319.411

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	16.733.980.003	13.750.544.690
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	16.611.010.818	13.266.458.505
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	122.443.988	482.992.390
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	525.197	1.093.795
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	16.733.980.003	13.750.544.690

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	83.421.893.301	99.052.468.531
Chi phí nhân công	158.208.726.488	170.965.934.685
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	4.659.925.978	3.054.810.449
Chi phí khấu hao tài sản cố định	67.006.533.781	65.875.769.178
Thuế, phí và lệ phí	17.124.440.846	13.780.040.509
Chi phí dự phòng	5.157.216.938	35.519.382.613
Chi phí dịch vụ mua ngoài	186.422.403.503	205.822.287.830
Chi phí khác bằng tiền	57.238.363.205	63.834.765.098
	579.239.504.040	657.905.458.893

35 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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 hợp nhất 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 hợp nhất là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.

36 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 hợp nhất này.

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

	Hoạt động xây dựng và hoạt động khác VND	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần	426.260.887.733	639.899.165.225	1.066.160.052.958
Giá vốn hàng bán	174.292.811.564	634.886.735.919	809.179.547.483
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	<u>251.968.076.169</u>	<u>5.012.429.306</u>	<u>256.980.505.475</u>
Tổng chi phí mua TSCĐ	<u>13.726.062.676</u>	<u>509.583.177.648</u>	<u>523.309.240.324</u>
Tài sản bộ phận	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	8.782.326.463.826
Tổng Tài sản	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.782.326.463.826</u>
Nợ phải trả của các bộ phận	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	3.998.587.692.219
Tổng nợ phải trả	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.998.587.692.219</u>

Do toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh 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.

38 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Công ty liên doanh
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 17	Công ty liên kết
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Công ty liên kết

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tổng Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	231.526.647.568	254.237.290.331
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	225.687.767.414	249.999.800.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	1.022.089.250	959.191.450
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	1.193.600.000	2.387.200.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2.952.294.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	670.896.904	891.098.881

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý khác	10.310.160.000	11.135.519.337

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Tổng Công ty.

39 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 căn cứ theo Kết luận của Thanh tra Bộ Tài chính về tình hình tài chính, tài sản và kết quả hoạt động của Tổng Công ty trong năm 2021. Cụ thể như sau:

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 34 - Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

	Mã số	Số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm trước VND	Số liệu điều chỉnh lại VND	Chênh lệch VND
Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(188.158.276.371)	(180.037.527.683)	8.120.748.688
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	39.250.172.535	38.140.174.576	(1.109.997.959)
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	56.558.438.205	67.928.113.854	11.369.675.649
- Chi phí phải trả ngắn hạn	315	739.085.105.651	738.910.460.856	(174.644.795)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	2.180.695.561.868	2.177.520.374.678	(3.175.187.190)



Phạm Tiên Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 07 tháng 05 năm 2024

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

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

