

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: 1255 /TCT-P1

Hà Nội, ngày 29 tháng 5 năm 2024

V/v: Công bố thông tin của doanh nghiệp
năm 2024 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 31/5/2024 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 2023 của Công ty mẹ - Tổng công ty.
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 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;
- Phòng Tài chính DN - STC;
- Chủ tịch HĐQT TCT;
- Phó TGĐ Mai Xuân Vinh;
- P4, VP, TL;
- Lưu: VT, P1.

(Đề b/cáo)



Phạm Tiến Đức

TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**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)

NỘI DUNG

| | Trang |
|--|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 04 |
| Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán | 05 - 42 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 05 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 08 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 09 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 10 - 42 |



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 riêng 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 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 | |
| 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 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 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 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 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 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 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 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 Tiến Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 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 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 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 của 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 2023, 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.



Nguyễn Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0063-2023-002-1
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 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 RIÊNG
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 | | 2.793.004.683.441 | 2.211.478.171.678 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 3 | 1.581.605.416.651 | 1.604.479.020.560 |
| 111 | 1. Tiền | | 71.604.416.651 | 31.054.947.719 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 1.510.001.000.000 | 1.573.424.072.841 |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 968.607.931.854 | 376.231.925.397 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 4 | 873.764.222.547 | 241.284.140.314 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 5 | 120.120.344.941 | 94.673.082.248 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 6 | 139.950.534.655 | 195.160.920.186 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (165.227.170.289) | (154.886.217.351) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 8 | 137.172.943.732 | 125.858.778.709 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 137.172.943.732 | 134.772.012.816 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | - | (8.913.234.107) |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | 105.618.391.204 | 104.908.447.012 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 9 | 27.124.230 | 30.103.812 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 67.684.467.632 | 68.380.400.547 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17 | 37.906.799.342 | 36.497.942.653 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(Tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | (đã điều chỉnh) VND |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 2.751.235.709.677 | 2.847.354.158.053 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 1.150.000.000 | 1.150.000.000 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 6 | 1.150.000.000 | 1.150.000.000 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 22.194.128.011 | 12.914.111.538 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 22.194.128.011 | 12.914.111.538 |
| 222 | - Nguyên giá | | 65.939.119.198 | 82.677.139.502 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (43.744.991.187) | (69.763.027.964) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 11 | - | - |
| 228 | - Nguyên giá | | 232.000.000 | 232.000.000 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (232.000.000) | (232.000.000) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 12 | 544.238.983.791 | 534.363.247.871 |
| 231 | - Nguyên giá | | 818.155.426.592 | 760.591.567.739 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (273.916.442.801) | (226.228.319.868) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 13 | 1.675.780.979.030 | 1.789.742.275.563 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 1.675.780.979.030 | 1.789.742.275.563 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 14 | 507.846.555.687 | 509.127.847.583 |
| 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 | | (124.634.177.357) | (123.352.885.461) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 25.063.158 | 56.675.498 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 9 | 25.063.158 | 56.675.498 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 5.544.240.393.118 | 5.058.832.329.731 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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 | | 3.219.283.542.005 | 2.863.622.908.193 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 1.821.489.132.456 | 1.478.388.448.163 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 561.480.711.288 | 267.285.154.325 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 80.506.727.684 | 85.613.251.503 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 13.045.220.925 | 47.490.942.339 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 45.980.270.835 | 52.950.086.003 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18 | 518.634.763.718 | 520.871.627.023 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 19 | 1.615.840.445 | 900.437.448 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 421.469.943.669 | 423.162.627.305 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 21 | 162.955.536.056 | 59.337.513.765 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 22 | 2.946.961.900 | 6.370.557.849 |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 12.853.155.936 | 14.406.250.603 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 1.397.794.409.549 | 1.385.234.460.030 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 20 | 1.271.262.320.128 | 1.267.992.042.899 |
| 338 | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 21 | 7.093.956.555 | 23.433.956.555 |
| 342 | 3. Dự phòng phải trả dài hạn | 22 | 119.438.132.866 | 93.808.460.576 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 2.324.956.851.113 | 2.195.209.421.538 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 23 | 2.324.956.851.113 | 2.195.209.421.538 |
| 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 | | 364.687.376.167 | 303.380.499.796 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 217.042.971.764 | 148.602.418.560 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 2.091.839.520 | 1.364.163.991 |
| 421b | - LNST chưa phân phối năm nay | | 214.951.132.244 | 147.238.254.569 |
| 422 | 4. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | | 7.855.758.280 | 7.855.758.280 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 5.544.240.393.118 | 5.058.832.329.731 |



Phạm Tiên Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2023

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|-------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 25 | 763.034.199.197 | 277.616.433.533 |
| 10 | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 763.034.199.197 | 277.616.433.533 |
| 11 | 3. Giá vốn hàng bán | 26 | 728.976.294.252 | 245.191.103.496 |
| 20 | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 34.057.904.945 | 32.425.330.037 |
| 21 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 27 | 337.279.237.284 | 339.668.975.496 |
| 22 | 6. Chi phí tài chính | 28 | 3.212.578.752 | 6.668.499.831 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 1.931.286.856 | 2.364.876.111 |
| 25 | 7. Chi phí bán hàng | 29 | 29.956.481.214 | 5.100.802.812 |
| 26 | 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | 138.255.268.337 | 148.690.010.197 |
| 30 | 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 199.912.813.926 | 211.634.992.693 |
| 31 | 10. Thu nhập khác | 31 | 12.533.891.369 | 7.689.653.475 |
| 32 | 11. Chi phí khác | 32 | (2.504.426.949) | 14.968.391.599 |
| 40 | 12. Lợi nhuận khác | | 15.038.318.318 | (7.278.738.124) |
| 50 | 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 214.951.132.244 | 204.356.254.569 |
| 51 | 14. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 33 | - | - |
| 60 | 15. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | <u>214.951.132.244</u> | <u>204.356.254.569</u> |



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024


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


Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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 | | 214.951.132.244 | 204.356.254.569 |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | | 51.819.078.756 | 49.175.887.475 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | 24.915.087.068 | 41.812.949.636 |
| 04 | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | - | (44.955) |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (336.713.349.153) | (340.225.766.269) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 1.931.286.856 | 2.364.876.111 |
| 08 | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (43.096.764.229) | (42.515.843.433) |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (602.304.127.871) | 35.006.211.229 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | 593.848.027.157 | (10.005.245.460) |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả | | 183.896.273.362 | (8.539.814.308) |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | 34.591.922 | 321.760.792 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (2.258.698.712) | 8.617.192.330 |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (1.125.755.298) | (1.965.640.762) |
| 16 | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 87.165.000 | 285.070.000 |
| 17 | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (53.819.396.458) | (19.689.583.509) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 75.261.314.873 | (38.485.893.121) |
| 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 | | (522.837.359.264) | (153.177.660.397) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 145.180.907 | 556.835.728 |
| 27 | 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 337.279.237.284 | 335.809.287.276 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (185.412.941.073) | 183.188.462.607 |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 130.144.578.628 | 72.082.098.497 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (42.866.556.337) | (41.037.537.464) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 87.278.022.291 | 31.044.561.033 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (22.873.603.909) | 175.747.130.519 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 1.604.479.020.560 | 1.428.731.845.086 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | 44.955 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | 1.581.605.416.651 | 1.604.479.020.560 |



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 29 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 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 31/12/2023 là: 1.735.370.744.902 đồng.

Tổng số nhân viên của 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 doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

| Tên đơn vị | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|-----------------|---|
| 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 Xây lắp số 6 Hà Nội | Hà Nội | Xây lắp |
| Xí nghiệp Xây lắp số 8 Hà Nội | Hà Nội | Xây lắp |
| Công ty Xây dựng dân dụng | Hà Nội | Xây lắp |
| 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: xem chi tiết tại Thuyết minh 14.

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 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

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

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 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- 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 riêng 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 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;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi 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 con

Công ty con là các doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hiện hữu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là các công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết tại các công ty đó.

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.

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 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 (nếu đơn vị nhận đầu tư là công ty mẹ) 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 (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.

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 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 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 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.

2.15 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 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.

2.16 Vay

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

2.17 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.

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 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 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 Công ty.

2.22 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.23 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.

2.24 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.

2.25 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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, 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.

2.26 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.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <u>31/12/2023</u> | <u>01/01/2023</u> |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 1.943.750.174 | 976.832.485 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 69.660.666.477 | 30.078.115.234 |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 1.510.001.000.000 | 1.573.424.072.841 |
| | <u>1.581.605.416.651</u> | <u>1.604.479.020.560</u> |

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 1.510.001.000.000 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 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 (đã điều chỉnh) | |
|--|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | 39.739.970.622 | (8.781.397.869) | 89.391.556.194 | - |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội | 21.406.721.724 | - | 72.251.907.296 | - |
| 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 | (5.118.736.000) | 5.118.736.000 | - |
| Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội | 3.974.974.827 | - | 2.781.374.827 | - |
| 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 | 834.024.251.925 | (88.113.102.359) | 151.892.584.120 | (86.639.133.190) |
| 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 | (21.647.160.262) |
| Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng TP. Vinh | 16.688.924.777 | (16.688.924.777) | 16.688.924.777 | (16.688.924.777) |
| Ban Quản lý các công trình nhà ở và công sở | 655.873.853.880 | - | - | - |
| Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Hà Nội (giai đoạn thực hiện hợp đồng số 41/2007/HĐ)(i) | 8.120.748.688 | - | 8.120.748.688 | - |
| Các khoản phải thu khách hàng khác | 112.749.460.318 | (30.832.913.320) | 86.491.646.393 | (29.358.944.151) |
| | <u>873.764.222.547</u> | <u>(96.894.500.228)</u> | <u>241.284.140.314</u> | <u>(86.639.133.190)</u> |

(i) 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

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Bên liên quan | 65.440.643.800 | - | 47.971.383.000 | - |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội | 65.440.643.800 | - | 47.971.383.000 | - |
| Bên khác | 54.679.701.141 | (1.092.310.110) | 46.701.699.248 | (1.006.724.210) |
| Công ty CP xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15 | 2.013.638.345 | - | 2.013.638.345 | - |
| Công ty CP thiết bị, kỹ thuật và PCCC Hoàng Long | - | - | 6.249.559.500 | - |
| Các đối tượng khác | 52.666.062.796 | (1.092.310.110) | 38.438.501.403 | (1.006.724.210) |
| | 120.120.344.941 | (1.092.310.110) | 94.673.082.248 | (1.006.724.210) |

6 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 tạm ứng | 3.272.519.428 | - | 4.465.634.834 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 385.046.692 | - | 397.500.692 | - |
| Tiền bảo hiểm xã hội nộp thừa | 121.200.038 | - | 156.644.800 | - |
| Phải thu khác | 136.136.893.497 | (67.240.359.951) | 190.106.264.860 | (67.240.359.951) |
| - Lãi tiền gửi dự thu | 27.406.493.151 | - | 17.329.944.635 | - |
| - Thuế GTGT phải nộp của Công trình Tòa chung cư 21T2 tại ô đất A14 Nam Trung Yên | - | - | 66.661.875.652 | - |
| - Phải thu của người lao động | 1.660.626.907 | - | 1.660.626.907 | - |
| - Phải thu Giám đốc Xí nghiệp về lỗi công trình | 690.764.372 | - | 443.688.827 | - |
| - 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 | (5.901.825.638) |
| - Phải thu khác | 100.477.183.429 | (61.338.534.313) | 98.108.303.201 | (61.338.534.313) |
| | 139.950.534.655 | (67.240.359.951) | 195.160.920.186 | (67.240.359.951) |
| b) Dài hạn | | | | |
| Ký cược, ký quỹ | 1.150.000.000 | - | 1.150.000.000 | - |
| | 1.150.000.000 | - | 1.150.000.000 | - |

7 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 |
| Tổng công ty điện lực Miền Bắc | 5.901.825.638 | - | 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 | - |
| Ban quản lý dự án Hạ tầng Tả Ngạn | 9.315.107.298 | - | 9.315.107.298 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15 | 21.647.160.262 | - | 21.647.160.262 | - |
| Đối tượng khác | 146.329.936.179 | 18.474.637.184 | 135.988.983.241 | 18.474.637.184 |
| | 183.701.807.473 | 18.474.637.184 | 173.360.854.535 | 18.474.637.184 |

8 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 (*) | 136.393.977.731 | - | 102.731.319.353 | - |
| Thành phẩm | 250.545.752 | - | 250.545.752 | - |
| Hàng hoá | 158.589.021 | - | 30.583.722.446 | (8.913.234.107) |
| | 137.172.943.732 | - | 134.772.012.816 | (8.913.234.107) |

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

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| - Nhà ở cao tầng dự án A10 Nam Trung Yên | 46.926.226.449 | 46.926.226.449 |
| - Trường THCS chất lượng cao Bắc Từ Liêm | 10.477.920.037 | 5.430.838.138 |
| - Công trình khác | 78.881.790.823 | 50.374.254.766 |
| | 136.285.937.309 | 102.731.319.353 |

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 27.124.230 | 29.003.833 |
| Chi phí mua bảo hiểm | - | 1.099.979 |
| | 27.124.230 | 30.103.812 |
| b) Dài hạn | | |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 25.063.158 | 56.675.498 |
| | 25.063.158 | 56.675.498 |

10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | | Máy móc, thiết bị | | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | | Thiết bị, dụng cụ quản lý | | Cộng | |
|-------------------------------|------------------------|--|-----------------------|--|---------------------------------|--|---------------------------|--|-----------------------|--|
| | VND | | VND | | VND | | VND | | VND | |
| Nguyên giá | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 43.005.561.848 | | 28.603.241.985 | | 7.758.896.902 | | 3.309.438.767 | | 82.677.139.502 | |
| - Mua trong năm | - | | 12.849.690.741 | | - | | 561.281.555 | | 13.410.972.296 | |
| - Thanh lý, nhượng bán | (21.672.810.239) | | (8.084.441.000) | | - | | (391.741.361) | | (30.148.992.600) | |
| Số dư cuối năm | 21.332.751.609 | | 33.368.491.726 | | 7.758.896.902 | | 3.478.978.961 | | 65.939.119.198 | |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 35.746.138.357 | | 23.457.206.978 | | 7.758.896.902 | | 2.800.785.727 | | 69.763.027.964 | |
| - Khấu hao trong năm | 1.535.904.087 | | 2.328.116.261 | | - | | 266.935.475 | | 4.130.955.823 | |
| - Thanh lý, nhượng bán | (21.672.810.239) | | (8.084.441.000) | | - | | (391.741.361) | | (30.148.992.600) | |
| Số dư cuối năm | 15.609.232.205 | | 17.700.882.239 | | 7.758.896.902 | | 2.675.979.841 | | 43.744.991.187 | |
| Giá trị còn lại | | | | | | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 7.259.423.491 | | 5.146.035.007 | | - | | 508.653.040 | | 12.914.111.538 | |
| Tại ngày cuối năm | 5.723.519.404 | | 15.667.609.487 | | - | | 802.999.120 | | 22.194.128.011 | |

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 69.563.867.339 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 63.274.196.672 VND).

11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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 232.000.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 232.000.000 VND).

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà và quyền sử dụng đất VND | Máy móc thiết bị VND | Cộng VND |
|---|------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 576.107.134.153 | 184.484.433.586 | 760.591.567.739 |
| - 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 | 633.670.993.006 | 184.484.433.586 | 818.155.426.592 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 90.018.699.775 | 136.209.620.093 | 226.228.319.868 |
| - Khấu hao trong năm | 43.967.266.743 | 3.720.856.190 | 47.688.122.933 |
| Số dư cuối năm | 133.985.966.518 | 139.930.476.283 | 273.916.442.801 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày đầu năm | 486.088.434.378 | 48.274.813.493 | 534.363.247.871 |
| Tại ngày cuối năm | 499.685.026.488 | 44.553.957.303 | 544.238.983.791 |

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.

13 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Xây dựng cơ bản | | |
| - 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 |
| - Xây dựng cơ bản dở dang khác | 1.192.168.894.909 | 801.237.990.810 |
| | - | - |
| | 1.675.780.979.030 | 1.789.742.275.563 |

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào Công ty con | 381.428.820.000 | (36.463.972.729) | 381.428.820.000 | (36.463.972.729) |
| - 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 | - |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh | 33.003.015.400 | (11.734.758.328) | 33.003.015.400 | (10.453.466.432) |
| - Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây | 10.281.229.400 | (11.734.758.328) | 10.281.229.400 | (10.453.466.432) |
| - Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam | 22.721.786.000 | - | 22.721.786.000 | - |

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào Công ty liên kết | 93.111.010.190 | (3.101.854.330) | 93.111.010.190 | (3.101.854.330) |
| - 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 CP 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) |
| - Công ty Phát triển Đô Thị (i) | - | - | - | - |

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

| | 31/12/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Các khoản đầu tư khác | 124.937.887.454 | (73.333.591.970) | 124.937.887.454 | (73.333.591.970) |
| - 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 HN | 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) |
| | <u>632.480.733.044</u> | <u>(124.634.177.357)</u> | <u>632.480.733.044</u> | <u>(123.352.885.461)</u> |

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.

(i) Công ty Phát triển đô thị (CDC) là liên doanh được thành lập giữa Công ty Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội - bên Việt Nam và Công ty Antara Koh Development (V) Pte., Ltd bên Singapore theo Giấy phép đầu tư số 1059/GP ngày 29/11/1994 của Ủy ban Nhà nước về Hợp tác và Đầu tư (nay là Bộ Kế hoạch và Đầu tư) và Giấy phép điều chỉnh số 1059/GPĐC ngày 29/8/1997 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư để thực hiện Dự án Song Hong City, kể từ ngày được thành lập đến nay Công ty chỉ thực hiện duy nhất dự án được cấp, không thực hiện bất kỳ hoạt động sản xuất kinh doanh khác.

Dự án Song Hong City với mục tiêu xây dựng khu nhà ở, văn phòng thương mại, khách sạn và các công trình tiện ích công cộng để cho thuê, thời hạn 45 năm (1994-2039) tại khu vực hồ Nghĩa Dũng, thuộc địa bàn phường Phúc Xá, quận Ba Đình và phường Yên Phụ, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

Tổng vốn đầu tư ban đầu của Dự án là 240.000.000 USD (Bằng chữ: Hai trăm bốn mươi triệu đô la Mỹ), vốn pháp định của Công ty liên doanh là 72.000.000 USD (Bằng chữ: Bảy mươi hai triệu đô la Mỹ), trong đó: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội góp 21.600.000 USD (Bằng chữ: Hai mươi một triệu, sáu trăm nghìn đô la Mỹ; tương đương 30%) bằng giá trị quyền sử dụng 60.000m² đất trong 45 năm và Công ty Antara Koh Development (V) Pte., Ltd góp 50.400.000 USD (Bằng chữ: Năm mươi triệu, bốn trăm nghìn đô la Mỹ; tương đương 70%) bằng máy móc, thiết bị, vật tư và tiền. Tại Giấy phép điều chỉnh số 1059/GPĐC ngày 29/8/1997 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, điều chỉnh diện tích đất sử dụng của Công ty Phát triển đô thị xuống còn 51.300m², theo đó vốn pháp định của Công ty giảm xuống còn 61.560.000 USD, trong đó: bên Việt Nam góp 18.468.000 USD (tương đương 30%) bằng giá trị sử dụng 51.300m² đất tại Nghĩa Dũng, quận Ba Đình, Hà Nội trong 45 năm và bên nước ngoài góp 43.092.000 USD (tương đương 70%) bằng máy móc, thiết bị, vật tư và tiền.

Tại Điều III, mục 5, Quyết định số 97/2005/QĐ-UB ngày 07/7/2005 của UBND Thành phố về việc hợp nhất Công ty Xuất nhập khẩu và đầu tư xây dựng Hà Nội với Văn phòng Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội để thành lập Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (Handico), Dự án Song Hong City được chuyển từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 5 (trước đây là Công ty Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội) về Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (Handico) để tiếp tục thực hiện đảm bảo chuyển giao toàn bộ các quyền, lợi ích và nghĩa vụ. Do vậy, Công ty Phát triển đô thị (CDC) hiện nay gồm 2 cổ đông là Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (Handico) chiếm 30% vốn điều lệ và Công ty Antara Koh Development (V) Pte., Ltd chiếm 70% vốn điều lệ.

Tính đến ngày 31/12/2020 thì phía bên Công ty AKDV đã góp vào Công ty Phát triển đô thị (CDC) số tiền là 3.262.985 USD (theo Báo cáo tài chính đã của CDC đã kiểm toán năm 2020) tương đương 5% số vốn cam kết góp. Việc phía Công ty AKDV mới góp được 5% là do Dự án chưa được triển khai xây dựng, pháp lý về quy hoạch còn nhiều vướng mắc, chưa được bàn giao mặt bằng sạch nên Dự án chưa đưa vào xây dựng được. Do vậy, Công ty AKDV không đủ căn cứ để chuyển đầy đủ phần vốn góp (theo Giấy phép đầu tư phía Công ty AKDV góp bằng máy móc, thiết bị, vật tư và tiền nước ngoài). Liên doanh chỉ thực hiện các chi phí quản lý để duy trì bộ máy.

Tính từ khi được cấp Giấy phép đầu tư số 1059/GP ngày 29/11/1994 đến nay đã 26 năm (trên một nửa thời gian hoạt động của dự án là 45 năm) nhưng Dự án vẫn chưa triển khai.

Về mặt nghĩa vụ tài chính về đất đai: Trong thời gian dự án thuộc Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 5 chưa thực hiện thủ tục nhận nợ và hoàn trả tiền thuê đất theo quy định. Khi Dự án chuyển về Tổng công ty cũng chưa thực hiện việc ghi nợ tiền thuê đất và chưa thực hiện việc ghi vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất góp vốn liên doanh.

Đầu tư vào công ty con

| Tên công ty con | Nơi thành lập và hoạt động | 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% | Kinh doanh, Xây dựng |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội | Hà Nội | 100,00% | 100,00% | Kinh doanh, Xây dựng |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 | Hà Nội | 65,00% | 65,00% | Kinh doanh, Xây dựng |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico | Hà Nội | 75,00% | 75,00% | Kinh doanh, Xây dựng |

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

| Tên công ty liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | 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% | Kinh doanh, dịch vụ |
| Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam | Hà Nội | 30,00% | 30,00% | Sản xuất và kinh doanh điện máy |

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

| Tên công ty liên kết | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Đô thị Hồng Hà | Hà Nội | 47,20% | 47,20% | Kinh doanh, xây dựng |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân | Nghệ An | 31,00% | 31,00% | Kinh doanh, xây dựng |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 | Hà Nội | 22,00% | 22,00% | Kinh doanh, xây dựng |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17 | Hà Nội | 30,00% | 30,00% | Kinh doanh, xây dựng |
| Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội | Hà Nội | 29,11% | 29,11% | Kinh doanh, xây dựng |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22 | Hà Nội | 39,12% | 39,12% | Kinh doanh, xây dựng |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội | Hà Nội | 30,00% | 30,00% | Kinh doanh, xây dựng |
| Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và Đô thị Hà Nội | Hà Nội | 30,00% | 30,00% | Kinh doanh, Xây dựng |
| Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46 | Hà Nội | 32,60% | 32,60% | Kinh doanh, Xây dựng |

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 | 559.684.542.951 | 559.684.542.951 | 265.488.985.988 | 265.488.985.988 |
| 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 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 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 | - | - |
| Công ty CP LOGO GI 12.1 | 7.671.296.464 | 7.671.296.464 | 5.588.620.913 | 5.588.620.913 |
| Các đối tượng khác | 251.159.988.175 | 251.159.988.175 | 201.060.415.984 | 201.060.415.984 |
| | <u>561.480.711.288</u> | <u>561.480.711.288</u> | <u>267.285.154.325</u> | <u>267.285.154.325</u> |

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN 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 | 25.644.756.521 | 30.751.269.106 |
| 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 | 13.358.322.521 | 10.553.269.106 |
| | 80.506.727.684 | 85.613.251.503 |

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/khấu trừ trong kỳ | | Số đã thực nộp trong kỳ | | Số phải thu cuối kỳ | | Số phải nộp cuối kỳ | |
|---|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----|---------------------|-----|---------------------|-----|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 8.131.110 | 16.726.971.511 | (11.379.034.232) | 2.591.421.270 | 8.131.110 | 2.756.516.009 | | | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 36.477.344.732 | - | - | 1.125.755.298 | 37.603.100.030 | - | | | | | | |
| Thuế thu nhập cá nhân | 6.933.366 | 1.578.220.143 | 7.124.434.364 | 7.215.801.667 | 6.933.366 | 1.486.852.840 | | | | | | |
| Thuế nhà đất và tiền thuế đất | 4.533.345 | - | 14.675.478.330 | 14.958.579.721 | 287.634.736 | - | | | | | | |
| Các loại thuế khác | 1.000.100 | 17.471.283.201 | (2.995.270.204) | 5.674.264.567 | 1.000.100 | 8.801.748.430 | | | | | | |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 344.791.835 | 204.998.111 | 549.686.300 | - | 103.646 | | | | | | |
| 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 | - | - | | | | | | |
| | 36.497.942.653 | 47.490.942.339 | 71.791.374.710 | 107.645.952.813 | 37.906.799.342 | 13.045.220.925 | | | | | | |

Quyết toán thuế của 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.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 (đã điều chỉnh) |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | - | 217.518.096 |
| Trích trước chi phí các công trình (*) | 518.634.763.718 | 520.134.108.927 |
| Chi phí phải trả khác | - | 520.000.000 |
| | <u>518.634.763.718</u> | <u>520.871.627.023</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 |
| - Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng | 1.126.500.508 | 2.341.512.615 |
| - Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên | 251.241.493.510 | 251.241.493.510 |
| - 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 | 84.392.623.543 | 84.676.956.645 |
| | <u>518.634.763.718</u> | <u>520.134.108.927</u> |

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

20 PHẢI TRẢ KHÁC

| | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Kinh phí công đoàn | 600.729.227 | 1.004.901.545 |
| Bảo hiểm xã hội | 248.315.356 | 191.628.583 |
| Bảo hiểm y tế | 12.026.640 | 12.161.299 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 6.484.867 | 2.560.257 |
| Phải trả về tạm ứng | 70.831.406 | 6.046.945.826 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 56.000.000 | 56.000.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 420.475.556.173 | 415.848.429.795 |
| - Chi phí lãi vay | 635.708.778 | 745.602.538 |
| - Kinh phí bảo trì tòa nhà | 4.671.923.081 | 4.671.923.081 |
| - 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) | 22.549.033.554 | 22.549.033.554 |
| - Nguồn vốn các dự án dự kiến bàn giao về các Ban quản lý dự án chuyên ngành của UBND Thành phố Hà Nội | 355.976.988.092 | 355.662.950.851 |
| - Phải trả, phải nộp khác | 36.641.902.668 | 32.218.919.771 |
| | 421.469.943.669 | 423.162.627.305 |
| b) Dài hạn | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 25.834.750.128 | 22.564.472.899 |
| Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên | 1.245.427.570.000 | 1.245.427.570.000 |
| | 1.271.262.320.128 | 1.267.992.042.899 |
| c) Trong đó: Bên liên quan | | |
| 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 |
| | 16.000.000 | 16.000.000 |

(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.

21 VAY

| | 01/01/2023 | | Trong kỳ | | 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 | 58.227.513.765 | 58.227.513.765 | 129.874.578.628 | 40.146.556.337 | 147.955.536.056 | 147.955.536.056 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 1.110.000.000 | 1.110.000.000 | 15.000.000.000 | 1.110.000.000 | 15.000.000.000 | 15.000.000.000 |
| | 59.337.513.765 | 59.337.513.765 | 144.874.578.628 | 41.256.556.337 | 162.955.536.056 | 162.955.536.056 |
| b) Vay dài hạn | | | | | | |
| Vay dài hạn (ii) | 24.543.956.555 | 24.543.956.555 | 270.000.000 | 2.720.000.000 | 22.093.956.555 | 22.093.956.555 |
| | 24.543.956.555 | 24.543.956.555 | 270.000.000 | 2.720.000.000 | 22.093.956.555 | 22.093.956.555 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (1.110.000.000) | (1.110.000.000) | | | (15.000.000.000) | (15.000.000.000) |
| 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:

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Hình thức đảm bảo | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|---|-----------|-------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| | | | | VND | VND |
| Vay ngắn hạn | | | | 147.955.536.056 | 58.227.513.765 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội | VND | Theo từng khế ước | Thế chấp bằng tài sản | 111.294.504.360 | 33.482.482.069 |
| Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc | VND | 0,00% | Tin chấp | 36.661.031.696 | 24.745.031.696 |
| | | | | 147.955.536.056 | 58.227.513.765 |

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

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Hình thức đảm bảo | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
|--|-----------|-----------------|----------------------|------------------------|-----------------------|
| Vay dài hạn | | | | VND | VND |
| Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc | VND | Từ 0% đến 13,5% | Tín chấp | 22.093.956.555 | 24.543.956.555 |
| | | | | 22.093.956.555 | 24.543.956.555 |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | | | | (15.000.000.000) | (1.110.000.000) |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng | | | | 7.093.956.555 | 23.433.956.555 |
| 22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ | | | | | |
| a) Ngắn hạn | | | | | |
| Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng | | | | 31/12/2023 | 01/01/2023 |
| | | | | VND | VND |
| | | | | 2.946.961.900 | 6.370.557.849 |
| | | | | 2.946.961.900 | 6.370.557.849 |
| b) Dài hạn | | | | | |
| Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng | | | | 119.438.132.866 | 93.808.460.576 |
| | | | | 119.438.132.866 | 93.808.460.576 |

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | VND | | VND | | VND | | Cộng |
|---|--------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|------|
| | Vốn góp của chủ sở hữu | Quý đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Nguồn vốn đầu tư XDCB | VND | VND | |
| Số dư đầu năm trước (đã điều chỉnh) | 1.735.370.744.902 | 264.230.340.588 | 80.959.989.475 | 7.855.758.280 | 2.088.416.833.245 | 204.356.254.569 | |
| Lãi trong năm trước | - | - | 204.356.254.569 | - | - | - | |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển | - | 39.150.159.208 | (39.150.159.208) | - | - | - | |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | (20.110.267.879) | - | (20.110.267.879) | - | |
| Trích thường Viên chức quản lý | - | - | (623.357.503) | - | (623.357.503) | - | |
| 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 Ngân sách Nhà nước | - | - | (57.118.000.000) | - | (57.118.000.000) | - | |
| Điều chỉnh khác | - | - | 1.044.041.873 | - | - | 1.044.041.873 | |
| Số dư cuối năm trước (đã điều chỉnh) | 1.735.370.744.902 | 303.380.499.796 | 148.602.418.560 | 7.855.758.280 | 2.195.209.421.538 | 214.951.132.244 | |
| Số dư đầu năm nay (đã điều chỉnh) | 1.735.370.744.902 | 303.380.499.796 | 148.602.418.560 | 7.855.758.280 | 2.195.209.421.538 | 214.951.132.244 | |
| Lãi trong năm nay | - | - | 214.951.132.244 | - | - | - | |
| Trích lập các quỹ | - | 61.306.876.371 | (61.306.876.371) | - | - | - | |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | - | - | (21.111.429.891) | - | (21.111.429.891) | - | |
| Trích thường Viên chức quản lý | - | - | (659.179.966) | - | (659.179.966) | - | |
| 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 | - | - | 727.675.529 | - | - | 727.675.529 | |
| Số dư cuối năm nay | 1.735.370.744.902 | 364.687.376.167 | 217.042.971.764 | 7.855.758.280 | 2.324.956.851.113 | 214.951.132.244 | |

Theo Nghị quyết số 531/NQ-HĐTV ngày 27/03/2023 của Hội đồng thành viên, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

| | Tỷ lệ | Số tiền VND |
|---|-------|-----------------|
| Kết quả kinh doanh sau thuế | | 204.356.254.569 |
| Trích Quỹ đầu tư phát triển | 30% | 61.306.876.371 |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi | 10% | 21.111.429.891 |
| Trích quỹ khen thưởng viên chức quản lý | 0,3% | 659.179.966 |
| Lợi nhuận nộp về Ngân sách Nhà nước | 59% | 121.278.768.341 |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2023 VND | Tỷ lệ | 01/01/2023 VND | Tỷ lệ |
|----------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|
| Vốn góp của Nhà nước | 1.735.370.744.902 | 100,00% | 1.735.370.744.902 | 100,00% |
| | <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 VND | 01/01/2023 VND |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 364.687.376.167 | 303.380.499.796 |
| Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 7.855.758.280 | 7.855.758.280 |
| | <u>372.543.134.447</u> | <u>311.236.258.076</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 VND | 01/01/2023 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 | 163.959.866.897 | 228.964.792.584 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 596.248.958.073 | 45.752.892.012 |
| Doanh thu khác | 2.825.374.227 | 2.898.748.937 |
| | <u>763.034.199.197</u> | <u>277.616.433.533</u> |

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 138.035.684.265 | 203.316.152.822 |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 596.248.958.073 | 34.676.347.735 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (8.913.234.107) | - |
| Giá vốn khác | 657.958.622 | 828.045.090 |
| Dự phòng bảo hành công trình | 2.946.927.399 | 6.370.557.849 |
| | <u>728.976.294.252</u> | <u>245.191.103.496</u> |

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 80.847.886.026 | 59.327.354.306 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 256.431.351.258 | 280.341.576.235 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | - | 44.955 |
| | <u>337.279.237.284</u> | <u>339.668.975.496</u> |
| Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39) | 256.359.531.258 | 276.257.290.331 |

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2023 | Năm 2022 |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 1.931.286.856 | 2.364.876.111 |
| Dự phòng tổn thất đầu tư | 1.281.291.896 | 4.303.623.720 |
| | <u>3.212.578.752</u> | <u>6.668.499.831</u> |

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Chi phí dự phòng bảo hành bất động sản đã bán, công trình xây lắp | 25.629.706.791 | 2.125.757.557 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.326.774.423 | 2.975.045.255 |
| | <u>29.956.481.214</u> | <u>5.100.802.812</u> |

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân công | 66.396.666.047 | 65.671.974.430 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 3.492.526.406 | 1.411.892.132 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.352.497.901 | 2.745.625.818 |
| Thuế, phí và lệ phí | 14.593.397.814 | 11.635.538.800 |
| Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng | 10.340.952.938 | 33.393.625.056 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 22.708.849.365 | 16.667.524.155 |
| Chi phí khác bằng tiền | 18.370.377.866 | 17.163.829.806 |
| | <u>138.255.268.337</u> | <u>148.690.010.197</u> |

31 THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|------------------------------|-----------------------------|
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản | 145.180.907 | 556.835.728 |
| Tiền phạt khách hàng do chậm nộp tiền | 27.070.349 | 1.238.317.504 |
| Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mễ Trì | 1.381.714.543 | 1.287.375.456 |
| Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình | 6.370.557.849 | 4.380.614.546 |
| Thu phạt vi phạm hợp đồng | 2.219.708.107 | 109.792.800 |
| Thu nhập khác | 2.389.659.614 | 116.717.441 |
| | <u>12.533.891.369</u> | <u>7.689.653.475</u> |

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) |
| Lãi / (Hoàn nhập) chậm nộp tiền thuế và các khoản bị phạt hành chính | (318.428.712) | 17.522.243.425 |
| Khoản ghi nhận thừa thuế phải nộp năm trước | (2.943.753.694) | - |
| Các khoản khác | 46.686.419 | 65.322.641 |
| | <u>(2.504.426.949)</u> | <u>14.968.391.599</u> |

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN (đã bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản) | 214.951.132.244 | 204.356.254.569 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 88.158.934 | 14.853.796.231 |
| - Các khoản tiền phạt | 88.158.934 | 17.522.243.425 |
| - Các khoản không được trừ khác | - | (2.668.447.194) |
| Các khoản điều chỉnh giảm | (256.431.351.258) | (280.341.576.235) |
| - Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN | (256.431.351.258) | (280.341.576.235) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (41.392.060.080) | (61.131.525.435) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm | - | - |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm | - | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính | - | - |
| <i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i> | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản | (131.443.755.091) | (14.269.125.540) |
| Thu nhập chịu thuế TNDN | (131.443.755.091) | (14.269.125.540) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | - | - |
| Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản | - | 1.965.640.762 |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản | (36.477.344.732) | (34.511.703.970) |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản | (1.125.755.298) | - |
| Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản | (37.603.100.030) | (36.477.344.732) |
| Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm | (37.603.100.030) | (36.477.344.732) |

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2023 VND | Năm 2022 VND |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 79.230.941.709 | 81.196.053.611 |
| Chi phí nhân công | 77.698.787.577 | 92.443.502.061 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 4.600.333.406 | 3.031.606.497 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 51.819.078.756 | 49.175.887.475 |
| Thuế, phí và lệ phí | 17.117.440.846 | 13.776.040.509 |
| Chi phí dự phòng | 10.340.952.938 | 35.519.382.613 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 81.282.097.296 | 88.259.410.386 |
| Chi phí khác bằng tiền | 18.370.377.866 | 17.391.651.524 |
| | 340.460.010.394 | 380.793.534.676 |

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 31/12/2023, 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 31/12/2023 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 31/12/2023 là 165,2 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 nhượng bất động sản | Hoạt động xây lắp | Hoạt động khác | Tổng cộng toàn Doanh nghiệp |
|--|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu thuần từ bán hàng | 596.248.958.073 | 163.959.866.897 | 2.825.374.227 | 763.034.199.197 |
| Giá vốn hàng bán | 596.248.958.073 | 132.069.377.557 | 657.958.622 | 728.976.294.252 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 596.248.958.073 | 31.890.489.340 | 2.167.415.605 | 34.057.904.945 |
| Tổng chi phí mua tài sản cố định | 27.138.725.428 | 12.849.690.741 | 561.281.555 | 40.549.697.724 |
| Tài sản không phân bổ | | | | 5.503.690.695.394 |
| Tổng tài sản | 27.138.725.428 | 12.849.690.741 | 561.281.555 | 5.544.240.393.118 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | 3.219.283.542.005 |
| Tổng nợ phải trả | - | - | - | 3.219.283.542.005 |

Theo khu vực địa lý

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.

39 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:

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|--------------------|
| Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội | Công ty con |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội | Công ty con |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 | Công ty con |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico | Công ty con |
| Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây | Công ty liên doanh |
| Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam | 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 và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 | 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 và Phát triển Nhà Hà Nội số 22 | Công ty liên kết |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội | 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, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ các bên liên quan như sau:

| | <u>Năm 2023</u> VND | <u>Năm 2022</u> VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 256.359.531.258 | 276.257.290.331 |
| 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 Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội | 1.224.000.000 | 1.020.000.000 |
| Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội | 23.608.883.690 | 21.000.000.000 |
| 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:

| | <u>Năm 2023</u> VND | <u>Năm 2022</u> VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Thu nhập của Tổng Giám đốc 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 Công ty.

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 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng 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:

| | Mã số | Số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm trước/kỳ trước | Số liệu điều chỉnh lại | Chênh lệch |
|--|-------|---|------------------------|-----------------|
| | | VND | VND | VND |
| Bảng cân đối kế toán riêng | | | | |
| - Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 240.275.047.379 | 241.284.140.314 | 1.009.092.935 |
| - Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | (163.006.966.039) | (154.886.217.351) | 8.120.748.688 |
| - Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 37.607.940.612 | 36.497.942.653 | (1.109.997.959) |
| - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 36.121.266.690 | 47.490.942.339 | 11.369.675.649 |
| - Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 521.046.271.818 | 520.871.627.023 | (174.644.795) |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | 151.777.605.750 | 148.602.418.560 | (3.175.187.190) |



Phạm Tiên Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu