

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

TÔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

(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 - 41
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	08
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	09 - 41

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 2024.

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

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	(Nghỉ hưu ngày 01 tháng 01 năm 2025)
Ông Ngô Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Tử Quang	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 04 tháng 03 năm 2024)
Bà Lê Thị Hương	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 28 tháng 02 năm 2025)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng 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 riêng của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Tiên Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Số: 280325.090/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội ("Tổng Công ty") được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**Nguyễn Duy Quảng**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3363-2025-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.774.290.300.065	3.711.178.981.459
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.188.042.358.798	1.581.605.416.651
111	1. Tiền		730.992.639.885	71.604.416.651
112	2. Các khoản tương đương tiền		457.049.718.913	1.510.001.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.270.613.697.377	968.607.931.854
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	846.608.935.306	873.764.222.547
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	127.875.745.882	120.120.344.941
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	443.739.297.178	139.950.534.655
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(147.610.280.989)	(165.227.170.289)
140	III. Hàng tồn kho	8	1.208.327.556.662	1.055.347.241.750
141	1. Hàng tồn kho		1.208.327.556.662	1.055.347.241.750
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		107.306.687.228	105.618.391.204
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	112.289.383	27.124.230
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		69.575.233.339	67.684.467.632
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	37.619.164.506	37.906.799.342
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.756.220.978.614	1.755.428.700.545
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		47.489.354.183	22.194.128.011
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	47.489.354.183	22.194.128.011
222	- Nguyên giá		96.691.776.651	65.939.119.198
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(49.202.422.468)	(43.744.991.187)
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	556.827.818.411	544.238.983.791
231	- Nguyên giá		866.104.772.879	818.155.426.592
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(309.276.954.468)	(273.916.442.801)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	13	642.974.962.103	679.973.969.898
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		642.974.962.103	679.973.969.898
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	507.699.930.192	507.846.555.687
251	1. Đầu tư vào công ty con		381.418.476.288	381.428.820.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		133.647.469.307	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		(132.303.902.857)	(124.634.177.357)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		78.913.725	25.063.158
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	78.913.725	25.063.158
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.530.511.278.679	5.466.607.682.004

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.116.713.196.037	3.141.650.830.891
310	I. Nợ ngắn hạn		1.743.538.169.015	1.743.856.421.342
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	472.544.606.296	561.480.711.288
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	231.460.048.934	80.506.727.684
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	10.959.228.568	13.045.220.925
314	4. Phải trả người lao động		34.946.516.848	45.980.270.835
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	430.024.454.511	441.002.052.604
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	901.965.701	1.615.840.445
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	418.432.854.831	421.469.943.669
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	115.746.034.263	162.955.536.056
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	10.927.262.329	2.946.961.900
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		17.595.196.734	12.853.155.936
330	II. Nợ dài hạn		1.373.175.027.022	1.397.794.409.549
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.270.290.023.852	1.271.262.320.128
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	7.463.956.555	7.093.956.555
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	95.421.046.615	119.438.132.866
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.413.798.082.642	2.324.956.851.113
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	2.413.798.082.642	2.324.956.851.113
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.747.209.960.756	1.735.370.744.902
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		424.866.943.703	364.687.376.167
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		233.865.419.903	217.042.971.764
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.039.450.521	2.091.839.520
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		231.825.969.382	214.951.132.244
422	4. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		7.855.758.280	7.855.758.280
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.530.511.278.679	5.466.607.682.004



Phạm Tiến Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Trần Thị Thu Liên

Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam

Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	359.594.731.445	763.034.199.197
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		359.594.731.445	763.034.199.197
11	3. Giá vốn hàng bán	26	327.013.804.980	728.976.294.252
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.580.926.465	34.057.904.945
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	296.413.908.971	337.279.237.284
22	6. Chi phí tài chính	28	9.959.455.299	3.212.578.752
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.262.398.614	1.931.286.856
25	7. Chi phí bán hàng	29	(22.674.682.466)	29.956.481.214
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	118.299.166.584	138.255.268.337
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		223.410.896.019	199.912.813.926
31	10. Thu nhập khác	31	7.525.291.350	12.533.891.369
32	11. Chi phí khác	32	(889.782.013)	(2.504.426.949)
40	12. Lợi nhuận khác		8.415.073.363	15.038.318.318
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		231.825.969.382	214.951.132.244
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>231.825.969.382</u>	<u>214.951.132.244</u>



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Trần Thị Thu Liên
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		231.825.969.382	214.951.132.244
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		41.384.404.614	51.819.078.756
03	- Các khoản dự phòng		(25.983.949.622)	24.915.087.068
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(296.436.403.085)	(336.713.349.153)
06	- Chi phí lãi vay		2.262.398.614	1.931.286.856
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(46.947.580.097)	(43.096.764.229)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(305.856.446.315)	(602.304.127.871)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(152.980.314.912)	593.848.027.157
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(95.082.356.199)	183.896.273.362
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(139.015.720)	34.591.922
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.857.124.450)	(2.258.698.712)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(1.125.755.298)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	87.165.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(17.897.790.765)	(53.819.396.458)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(620.760.628.458)	75.261.314.873
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		(42.269.457.612)	(522.837.359.264)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		28.181.818	145.180.907
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		316.278.348.192	337.279.237.284
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		274.037.072.398	(185.412.941.073)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		153.804.524.253	130.144.578.628
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(200.644.026.046)	(42.866.556.337)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(46.839.501.793)	87.278.022.291
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(393.563.057.853)	(22.873.603.909)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.581.605.416.651	1.604.479.020.560
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	1.188.042.358.798	1.581.605.416.651



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Trần Thị Thu Liên
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Năm 2024****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.

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

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 1.900.000.000.000 đồng (một nghìn chín trăm tỷ đồng). Vốn góp của Chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024 là: 1.747.626.386.512 đồng.

Tổng số lao động bình quân trong năm 2024 tại Công ty mẹ - Tổng Công ty là: 675 người.

Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty 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

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
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 của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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 tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty. 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.

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.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 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;
- Ước tính dự phòng phải trả;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- 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 Tổng 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 Tổng 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 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.

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 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 khác	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 Tổng Công ty bao gồm:

Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Tổng Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

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

Chi phí bảo hiểm được ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 12 tháng

Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

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 khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

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 hóa) 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, bắt đầu 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 kỳ 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 kỳ 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.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.21 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 sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty được Hội đồng thành viên phê duyệt theo quy định của pháp luật:

- 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 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 Tổng Công ty.

2.22 Doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu là tiền cho thuê văn phòng và các sự án chung cư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

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

2.23 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 và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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...

Các khoản trên 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 2024, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.26 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.

2.27 Thông tin bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	4.494.399.517	1.943.750.174
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	726.498.240.368	69.660.666.477
Các khoản tương đương tiền (i)	457.049.718.913	1.510.001.000.000
	1.188.042.358.798	1.581.605.416.651

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 457.049.718.913 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,3%/năm đến 4,2%/năm.

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	53.883.176.370	(8.781.397.869)	39.739.970.622	(8.781.397.869)
Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội	39.934.266.026	-	21.406.721.724	-
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	(5.118.736.000)
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	1.587.774.827	-	3.974.974.827	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	3.662.661.869	(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	-
Bên khác	792.725.758.936	(70.496.213.059)	834.024.251.925	(88.113.102.359)
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	-	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	90.395.071.329	(32.160.128.020)	131.693.564.318	(49.777.017.320)
	846.608.935.306	(79.277.610.928)	873.764.222.547	(96.894.500.228)

- (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 thu hồi khoản công nợ này.

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	28.257.630.600	-	65.440.643.800	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội	28.257.630.600	-	65.440.643.800	-
Bên khác	99.618.115.282	(1.092.310.110)	54.679.701.141	(1.092.310.110)
Công ty TNHH Bình Yên	20.064.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Thang máy và thiết bị Nam Long	10.917.554.010	-	-	-
Công ty CP xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	2.800.316.877	-	2.013.638.345	-
Các đối tượng khác	65.836.244.395	(1.092.310.110)	52.666.062.796	(1.092.310.110)
	127.875.745.882	(1.092.310.110)	120.120.344.941	(1.092.310.110)

6 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ phần hóa	34.875.000	-	34.875.000	-
Phải thu về tạm ứng	4.046.234.993	-	3.272.519.428	-
Ký cược, ký quỹ	474.524.172	-	385.046.692	-
Tiền bảo hiểm xã hội nộp thừa	-	-	121.200.038	-
Phải thu khác	439.183.663.013	(67.240.359.951)	136.136.893.497	(67.240.359.951)
- Lãi tiền gửi dự thu	7.542.053.930	-	27.406.493.151	-
- Phải thu của người lao động	1.660.626.907	-	1.660.626.907	-
- Tổng Công ty Điện Lực Hà Nội - 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)
- Tạm nộp tiền sử dụng đất A10 Nam Trung Yên	285.909.553.000	-	-	-
- Phải thu khác	138.169.603.538	(61.338.534.313)	101.167.947.801	(61.338.534.313)
	443.739.297.178	(67.240.359.951)	139.950.534.655	(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:

	31/12/2024		01/01/2024	
	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 Hà Nội	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	-
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	133.857.713.593	23.424.799.402	146.524.440.675	18.474.637.184
	171.035.080.391	23.424.799.402	183.701.807.473	18.474.637.184

8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	76.097.441	-	369.831.228	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.207.842.324.448	-	1.054.568.275.749	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	158.589.021	-	158.589.021	-
	1.208.327.556.662	-	1.055.347.241.750	-

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

	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Khu Tái định cư Nam Trung Yên - Phần Xây dựng Nhà ở và Hạ tầng Kỹ thuật thiết yếu Giai đoạn 1	503.813.786.015	483.327.869.153
- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại phường Mai Động	1.440.266.061	284.214.968
- Nhà ở cao tầng dự án A10 Nam Trung Yên	46.980.567.654	46.926.226.449
- Trường THCS chất lượng cao Bắc Từ Liêm	11.106.157.934	10.477.920.037
- Công trình khác	644.501.546.784	513.552.045.142
	1.207.842.324.448	1.054.568.275.749

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	112.289.383	27.124.230
	112.289.383	27.124.230
b) Dài hạn		
Chi phí trả trước dài hạn khác	78.913.725	25.063.158
	78.913.725	25.063.158

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	21.332.751.609	33.368.491.726	7.758.896.902	3.478.978.961	65.939.119.198
- Mua trong năm	-	92.000.000	-	-	92.000.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	22.722.967.830	2.348.181.818	-	6.367.739.472	31.438.889.120
- Điều chỉnh khác	-	399.362.681	-	(611.132.682)	(211.770.001)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(566.461.666)	-	(566.461.666)
Số dư cuối năm	44.055.719.439	36.208.036.225	7.192.435.236	9.235.585.751	96.691.776.651
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	15.609.232.205	17.700.882.239	7.758.896.902	2.675.979.841	43.744.991.187
- Khấu hao trong năm	2.141.302.100	3.663.147.621	-	219.443.226	6.023.892.947
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(566.461.666)	-	(566.461.666)
Số dư cuối năm	17.750.534.305	21.364.029.860	7.192.435.236	2.895.423.067	49.202.422.468
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	5.723.519.404	15.667.609.487	-	802.999.120	22.194.128.011
Tại ngày cuối năm	26.305.185.134	14.844.006.365	-	6.340.162.684	47.489.354.183

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 20.090.095.714 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 18.973.816.225 VND).

11 TÀI SẢN CỐ 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
- Khấu hao trong năm	-	-	-
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 2024 là 232.000.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 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	633.670.993.006	184.484.433.586	818.155.426.592
- Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	30.471.714.391	17.265.861.896	47.737.576.287
- Phân loại lại	-	211.770.000	211.770.000
Số dư cuối năm	664.142.707.397	201.962.065.482	866.104.772.879
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	133.985.966.518	139.930.476.283	273.916.442.801
- Khấu hao trong năm	15.251.251.653	20.109.260.014	35.360.511.667
Số dư cuối năm	149.237.218.171	160.039.736.297	309.276.954.468
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	499.685.026.488	44.553.957.303	544.238.983.791
Tại ngày cuối năm	514.905.489.226	41.922.329.185	556.827.818.411

Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 12.062.557.838 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 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 2024. 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

	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- Dự án nhà N01-3.10 Lê Văn Lương	497.926.484.331	350.158.666.137
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	145.048.477.772	329.815.303.761
	-	-
	642.974.962.103	679.973.969.898

14 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	381.418.476.288	(36.428.550.890)	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	(36.428.550.890)	70.200.000.000	(36.463.972.729)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico	2.803.476.288	-	2.813.820.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh	40.536.459.117	(17.814.673.117)	33.003.015.400	(11.734.758.328)
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây (i)	17.814.673.117	(17.814.673.117)	10.281.229.400	(11.734.758.328)
- Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam	22.721.786.000	-	22.721.786.000	-

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	93.111.010.190	(6.197.199.960)	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	(2.203.939.960)	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 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	(3.993.260.000)	3.993.260.000	(3.101.854.330)
- Công ty TNHH Phát triển Đô thị (ii)	-	-	-	-

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các khoản đầu tư khác	124.937.887.454	(71.863.478.890)	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	(1.065.327.551)	1.850.000.000	(412.351.653)
- Công ty CP Tư vấn HANDIC Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-
- Công ty CP Chứng khoán Hòa Bình	11.364.545.454	(798.151.339)	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	-	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>640.003.833.049</u>	<u>(132.303.902.857)</u>	<u>632.480.733.044</u>	<u>(124.634.177.357)</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) Trong năm, Tổng Công ty điều chỉnh tăng vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây theo Giấy chứng nhận điều chỉnh Giấy phép đầu tư số 430/GCNĐC 2/01/1 ngày 23/1/2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất của Công ty này.

(ii) Công ty TNHH 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 30 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

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu	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

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh của Tổng Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu	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 Tổng Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu	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	32,62%	32,60%	Kinh doanh, Xây dựng

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	470.748.437.959	470.748.437.959	559.684.542.951	559.684.542.951
Công ty CP Xây dựng và Tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	18.757.867.693	18.757.867.693	19.099.398.731	19.099.398.731
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	11.090.387.020	11.090.387.020	11.090.387.020	11.090.387.020
Công ty CP LICOGI 12.1	6.236.884.075	6.236.884.075	7.671.296.464	7.671.296.464
Công ty TNHH Bê tông Thăng Long Mê Kông	9.755.518.084	9.755.518.084	-	-
Các đối tượng khác	424.907.781.087	424.907.781.087	521.823.460.736	521.823.460.736
	472.544.606.296	472.544.606.296	561.480.711.288	561.480.711.288

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
Bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân	54.861.960.886	54.861.971.163		
	54.861.960.886	54.861.971.163		
Bên khác	176.598.088.048	25.644.756.521		
Ban quản lý đầu tư xây dựng huyện Mê Linh	-	12.286.434.000		
Ban quản lý dự án Huyện Đông Anh	157.086.723.305	-		
Các khách hàng khác	19.511.364.743	13.358.322.521		
	231.460.048.934	80.506.727.684		

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp/hoàn nhập trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế giá trị gia tăng	8.131.110	2.756.516.009	962.830.532	275.477.338			8.131.110	3.443.869.203				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	37.603.100.030	-	-	-			37.603.100.030	-				
Thuế thu nhập cá nhân	6.933.366	1.486.852.840	10.525.548.336	11.921.110.695			6.933.366	91.290.481				
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	287.634.736	-	299.126.115.997	298.838.481.261			-	-				
Các loại thuế khác	1.000.100	8.801.748.430	(1.235.756.830)	145.127.799			1.000.000	7.420.863.701				
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	103.646	382.293.961	379.192.424			-	3.205.183				
Nộp Ngân sách Nhà nước phần lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập các quỹ của doanh nghiệp theo quy định	-	-	128.009.821.897	128.009.821.897			-	-				
	37.906.799.342	13.045.220.925	437.770.853.893	439.569.211.414			37.619.164.506	10.959.228.568				

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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

	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Trích trước chi phí các công trình (*)	430.024.454.511	441.002.052.604
	430.024.454.511	441.002.052.604

(*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 31/12/2024 như sau:

	31/12/2024	01/01/2024 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng	1.126.778.752	1.126.500.508
- Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	406.008.771.792	355.482.928.553
- Các công trình khác	22.888.903.967	84.392.623.543
	430.024.454.511	441.002.052.604

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	901.965.701	1.615.840.445
	901.965.701	1.615.840.445

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 Mễ Trì và Trụ sở 34 Hai Bà Trưng đã nhận trước của khách thuê.

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2024		01/01/2024	
				VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn							
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	Từ 0% đến 13,5%	Tín chấp	22.463.956.555	22.093.956.555	22.093.956.555	22.093.956.555
				<u>22.463.956.555</u>	<u>22.093.956.555</u>	<u>22.093.956.555</u>	<u>22.093.956.555</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(15.000.000.000)	(15.000.000.000)		
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				<u>7.463.956.555</u>	<u>7.093.956.555</u>	<u>7.093.956.555</u>	<u>7.093.956.555</u>
22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ							
				31/12/2024	01/01/2024		
				VND	VND		
a) Ngắn hạn							
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng				10.927.262.329	2.946.961.900		
				<u>10.927.262.329</u>	<u>2.946.961.900</u>	<u>2.946.961.900</u>	<u>2.946.961.900</u>
b) Dài hạn							
Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản				95.421.046.615	119.438.132.866		
				<u>95.421.046.615</u>	<u>119.438.132.866</u>	<u>119.438.132.866</u>	<u>119.438.132.866</u>

21 VAY

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	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	147.955.536.056	147.955.536.056	153.434.524.253	200.644.026.046	100.746.034.263	100.746.034.263
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
	162.955.536.056	162.955.536.056	153.434.524.253	200.644.026.046	115.746.034.263	115.746.034.263
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn (ii)	22.093.956.555	22.093.956.555	370.000.000	-	22.463.956.555	22.463.956.555
	22.093.956.555	22.093.956.555	370.000.000	-	22.463.956.555	22.463.956.555
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(15.000.000.000)	(15.000.000.000)			(15.000.000.000)	(15.000.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	7.093.956.555	7.093.956.555			7.463.956.555	7.463.956.555

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2024	01/01/2024
				VND	VND
Vay ngắn hạn				100.746.034.263	147.955.536.056
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước	Thế chấp bằng tài sản	71.979.542.431	111.294.504.360
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0,00%	Tin chấp	28.766.491.832	36.661.031.696
				100.746.034.263	147.955.536.056

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	866.133.252	600.729.227
Bảo hiểm xã hội	161.832.730	248.315.356
Bảo hiểm y tế	-	12.026.640
Bảo hiểm thất nghiệp	-	6.484.867
Phải trả về tạm ứng	-	70.831.406
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	56.000.000	56.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	417.348.888.849	420.475.556.173
- Chi phí lãi vay	1.040.982.942	635.708.778
- 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	355.976.988.092
- Phải trả, phải nộp khác	37.781.884.261	41.313.825.749
	418.432.854.831	421.469.943.669
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	24.862.453.852	25.834.750.128
Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên	1.245.427.570.000	1.245.427.570.000
	1.270.290.023.852	1.271.262.320.128
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.

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Nguồn vốn đầu tư XDCB VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	1.735.370.744.902	303.380.499.796	148.602.418.560	7.855.758.280	2.195.209.421.538
Lãi trong năm trước	-	-	214.951.132.244	-	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 Quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp, kiểm soát viên	-	-	(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 trước	1.735.370.744.902	364.687.376.167	217.042.971.764	7.855.758.280	2.324.956.851.113
Số dư đầu năm nay	1.735.370.744.902	364.687.376.167	217.042.971.764	7.855.758.280	2.324.956.851.113
Tăng vốn trong năm (i)	7.533.443.717	-	-	-	7.533.443.717
Tăng do sử dụng Quỹ đầu tư phát triển mua sắm tài sản cố định	4.305.772.137	(4.305.772.137)	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	231.825.969.382	-	231.825.969.382
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	64.485.339.673	(64.485.339.673)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(21.901.601.100)	-	(21.901.601.100)
Trích Quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp, kiểm soát viên	-	-	(690.497.473)	-	(690.497.473)
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2023 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên	-	-	(127.873.693.998)	-	(127.873.693.998)
Điều chỉnh khác	-	-	(52.388.999)	-	(52.388.999)
Số dư cuối năm nay	1.747.209.960.756	424.866.943.703	233.865.419.903	7.855.758.280	2.413.798.082.642

(i) Trong năm, Tổng Công ty điều chỉnh tăng vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây theo Giấy chứng nhận điều chỉnh Giấy phép đầu tư số 430/GCNCĐC 2/01/1 ngày 23/1/2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất của Công ty này.

Theo Quyết định số 1968/QĐ-HĐTV ngày 13/09/2023 và Nghị quyết số 647/NQ-HĐTV ngày 28/03/2024 của Hội đồng thành viên, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế		214.951.132.244
Trích Quỹ đầu tư phát triển	30%	64.485.339.673
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	10%	21.901.601.100
Trích quỹ tiền thưởng của người quản lý và kiểm soát viên	0,3%	690.497.473
Lợi nhuận nộp về Ngân sách Nhà nước	59%	127.873.693.998

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2024 VND	Tỷ lệ %	01/01/2024 VND	Tỷ lệ %
Vốn góp của Nhà nước	1.747.209.960.756	100	1.735.370.744.902	100
	1.747.209.960.756	100%	1.735.370.744.902	100%

c) Các quỹ của công ty

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	424.866.943.703	303.380.499.796
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	7.855.758.280	7.855.758.280
	432.722.701.983	311.236.258.076

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 31/12/2024, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Từ 1 năm trở xuống	72.829.105.928	85.738.627.760
Từ 1 năm đến 5 năm	90.222.960.693	138.966.536.788
Trên 5 năm	24.400.589.658	97.777.474.807

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

	31/12/2024	01/01/2024
USD	1,86	1,86

25 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu xây dựng, dịch vụ	356.973.210.234	163.959.866.897
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	596.248.958.073
Doanh thu khác	2.621.521.211	2.825.374.227
	359.594.731.445	763.034.199.197

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn xây dựng, dịch vụ	314.503.271.960	138.035.684.265
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	596.248.958.073
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(8.913.234.107)
Giá vốn khác	1.583.270.690	657.958.622
Dự phòng bảo hành công trình	10.927.262.330	2.946.927.399
	327.013.804.980	728.976.294.252

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.325.083.508	80.847.886.026
Cổ tức, lợi nhuận được chia	246.088.825.463	256.431.351.258
	296.413.908.971	337.279.237.284

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

242.956.765.826 256.359.531.258

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền vay	2.262.398.614	1.931.286.856
Dự phòng tổn thất đầu tư	7.669.725.501	1.281.291.896
Chi phí tài chính khác	27.331.184	-
	9.959.455.299	3.212.578.752

29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng bảo hành bất động sản đã bán	(24.017.086.251)	25.629.706.791
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.342.403.785	4.326.774.423
	(22.674.682.466)	29.956.481.214

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nhân công	73.612.090.203	66.396.666.047
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.405.142.679	3.492.526.406
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.662.401.152	2.352.497.901
Thuế, phí và lệ phí	11.405.950.084	14.593.397.814
Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng	(17.616.889.300)	10.340.952.938
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.918.078.163	22.708.849.365
Chi phí khác bằng tiền	14.912.393.603	18.370.377.866
	118.299.166.584	138.255.268.337

31 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản	28.181.818	145.180.907
Tiền phạt khách hàng do chậm nộp tiền	27.000	27.070.349
Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mễ Trì	1.224.235.454	1.381.714.543
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.946.927.400	6.370.557.849
Thu phạt vi phạm hợp đồng	1.470.549.520	2.219.708.107
Thu nhập từ giảm tiền thuê đất	1.499.130.791	-
Thu nhập khác	356.239.367	2.389.659.614
	7.525.291.350	12.533.891.369

32 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	5.687.704	711.069.038
Lãi /(Hoàn nhập) chậm nộp tiền thuế và các khoản bị phạt hành chính	(1.110.714.732)	(318.428.712)
Khoản ghi nhận thừa thuế phải nộp năm trước	-	(2.943.753.694)
Các khoản khác	215.245.015	46.686.419
	(889.782.013)	(2.504.426.949)

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN (đã bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản)	231.825.969.382	214.951.132.244
Các khoản điều chỉnh tăng	(1.110.714.732)	88.158.934
- Các khoản tiền phạt	(1.110.714.732)	88.158.934
Các khoản điều chỉnh giảm	(246.088.825.463)	(256.431.351.258)
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN	(246.088.825.463)	(256.431.351.258)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(15.373.570.813)	(41.392.060.080)
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	-	-
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(37.603.100.030)	(36.477.344.732)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	(15.757.339)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	(37.603.100.030)	(36.493.102.071)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(37.603.100.030)	(36.493.102.071)

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Đã điều chỉnh) VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	185.316.807.693	133.138.523.991
Chi phí lương và các khoản trích theo lương	135.793.465.192	77.698.787.577
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	3.544.257.935	4.600.333.406
Chi phí khấu hao tài sản cố định	41.384.404.614	51.819.078.756
Thuế, phí và lệ phí	11.405.950.084	17.117.440.846
Chi phí dự phòng	(17.616.889.300)	10.340.952.938
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132.056.041.339	120.071.144.487
Chi phí khác bằng tiền	73.101.037.910	39.635.044.925
	564.985.075.467	454.421.306.927

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 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.

37 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	-	356.973.210.234	2.621.521.211	359.594.731.445
Giá vốn hàng bán	-	325.430.534.290	1.583.270.690	327.013.804.980
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	31.542.675.944	1.038.250.521	32.580.926.465
Tổng chi phí mua tài sản cố định	30.471.714.391	92.000.000	-	30.563.714.391
Tài sản không phân bổ			5.499.947.564.288	
Tổng tài sản	30.471.714.391	92.000.000	-	5.530.511.278.679
Nợ phải trả không phân bổ				3.116.713.196.037
Tổng nợ phải trả	-	-	-	3.116.713.196.037

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.

38 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm và số dư tại ngày đầu năm và cuối năm với Tổng Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 TNHH điện Stanley Việt Nam	Công ty liên doanh
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 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 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
Công ty CP Tu tạo và Phát triển Nhà Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội	Công ty nhận đầu tư khác
Chủ tịch, Tổng Giám đốc, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	242.956.765.826	256.359.531.258
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	25.157.365.068	23.608.883.690
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	210.000.000.000	225.687.767.414
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	1.084.987.050	1.022.089.250
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	1.790.400.000	1.193.600.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2.460.245.000	2.952.294.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	918.000.000	1.224.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	305.472.000	-
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội	492.279.517	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	748.017.191	670.896.904

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty, Kiểm soát viên	13.910.302.442	10.310.160.000

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

39 SÓ 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 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã quyết định phân loại lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
Bảng cân đối kế toán riêng					
- Hàng tồn kho	141	137.172.943.732	1.055.347.241.750	918.174.298.018	(1)
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	1.675.780.979.030	679.973.969.898	(995.807.009.132)	(1),(2)
- Chi phí phải trả ngắn hạn	315	518.634.763.718	441.002.052.604	(77.632.711.114)	(2)

(1) Phân loại chi phí các dự án xây dựng nhà để bán từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang hàng tồn kho.

(2) Bù trừ số liệu trích trước giá vốn các dự án tại Văn phòng Tổng Công ty và chi phí tập hợp tại các Ban quản lý dự án.



Phạm Tiến Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Trần Thị Thu Liên

Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam

Người lập biểu

