

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

|                                               | Trang   |
|-----------------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                 | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập                     | 04 - 06 |
| Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  | 07 - 46 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 07 - 09 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 10      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 11      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất        | 12 - 46 |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của Pháp luật, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt.

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

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

### **HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN**

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 hợp nhất này là Ông Phạm Tiến Đức – Tổng Giám đốc.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Phạm Tiến Đức**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 13 tháng 05 năm 2025

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội ("Tổng Công ty") được lập ngày 13 tháng 05 năm 2025, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với các khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của các công ty sau:

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà (công ty liên kết) gồm các khoản mục tại ngày 31/12/2024: Tiền mặt: 124 triệu VND, Hàng tồn kho: 69.94 tỷ VND, Giá trị còn lại của Tài sản cố định: 25,165 tỷ VND.
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây (công ty liên kết) gồm khoản công nợ phải trả với Công ty Ascott International Management (Việt Nam) tổng số dư nợ tại ngày 31/12/2024 là 6,910 tỷ VND chưa đối chiếu xác nhận.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22 (công ty liên kết) gồm các khoản phải thu trên khoản mục "Phải thu ngắn hạn khách hàng" và "Phải thu ngắn hạn khác" có số dư lần lượt là 5,897 tỷ VND và 32,794 tỷ VND tồn đọng lâu ngày và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu yếu.

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội (công ty liên kết) gồm các khoản mục "Tài sản thiếu chờ xử lý" số tiền 14,08 tỷ VND, "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" số tiền 1,52 tỷ VND, "Phải thu ngắn hạn khác" số tiền 1,53 tỷ VND, "Chi phí trả trước dài hạn" số tiền 6,87 tỷ VND, "Phải trả ngắn hạn khác" số tiền 5,34 tỷ VND, "Phải trả người bán ngắn hạn" số tiền 2,42 tỷ VND; chưa thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu không có biến động với giá trị là 9,10 tỷ VND. Đồng thời, báo cáo tài chính của Công ty CP đầu tư xây dựng Hà Nội - An Dương (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội sở hữu 52,8%) chưa được kiểm toán tại ngày 31/12/2024 với tổng tài sản là khoảng 13,95 tỷ VND;
- Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (công ty liên kết) gồm các khoản mục liên quan đến công nợ phải thu số tiền 27,28 tỷ VND và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này, công nợ phải trả số tiền 13,27 tỷ VND; Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 chưa được kiểm toán của Công ty CP Thi công cơ giới HANHUD được hợp nhất vào Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội với tổng tài sản là 35,32 tỷ VND; nợ phải trả là 32,60 tỷ và lãi sau thuế là 0,538 tỷ VND.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân (công ty liên kết) bao gồm khoản mục doanh thu, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối do Công ty đang ghi nhận vào doanh thu tương ứng với phần diện tích các bên khác được thụ hưởng tại Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái Vinh Tân và sử dụng cả phần lợi nhuận từ việc ghi nhận doanh thu này để phân phối lợi nhuận cho các chủ sở hữu.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 (công ty liên kết) bao gồm khoản mục doanh thu, giá vốn, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các khoản mục có liên quan do chưa ghi nhận phần lợi ích được nhận từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh đầu tư vào Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái Vinh Tân; khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn" với số tiền 24,3 tỷ VND là chi phí đầu tư vào Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái Vinh Tân nhưng không đủ điều kiện chuyển giao theo Hợp đồng chuyển giao.

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

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024 là 8,85 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2024 là 30% và Lợi nhuận sau thuế năm 2024 là 76,65 triệu VND;
- Báo cáo tài chính của Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024 là âm 3,11 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2024 là 32,62% và Lợi nhuận sau thuế năm 2024 là âm 265,32 triệu VND.

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với một số khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) (chi tiết xem tại các thuyết minh số 5, 7, 14 và 16). Công ty này cũng chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2024 (chi tiết xem tại thuyết minh số 8). Ngoài ra, chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với các khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần xây dựng Đô thị Hà Nội (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68) chưa được kiểm toán với tổng tài sản là 13,37 tỷ VND.

Do các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính của các Công ty con và Công ty liên kết nêu trên, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh đối với các chỉ tiêu liên quan khi áp dụng phương pháp hợp nhất và phương pháp vốn chủ sở hữu trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 hay không.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ” Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Phạm Anh Tuấn**

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 13 tháng 05 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 HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024<br>(Đã điều chỉnh) |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------|
|            |                                              |             | VND                      | VND                           |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>4.549.336.827.114</b> | <b>4.565.913.643.093</b>      |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>3</b>    | <b>1.244.240.704.192</b> | <b>1.736.175.934.911</b>      |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 766.422.080.748          | 138.740.364.425               |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 477.818.623.444          | 1.597.435.570.486             |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>4</b>    | <b>75.031.752.809</b>    | <b>100.573.260.450</b>        |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | 75.031.752.809           | 100.573.260.450               |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.424.752.474.729</b> | <b>1.120.494.571.711</b>      |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5           | 856.099.104.352          | 994.520.144.097               |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 6           | 138.433.312.009          | 31.428.049.558                |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              |             | 660.247.046              | 660.247.046                   |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 7           | 597.087.666.643          | 279.080.875.631               |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (167.527.855.321)        | (185.194.744.621)             |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>9</b>    | <b>1.695.754.534.129</b> | <b>1.499.012.209.172</b>      |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.695.754.534.129        | 1.499.012.209.172             |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>109.557.361.255</b>   | <b>109.657.666.849</b>        |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | 1.002.748.635            | 599.362.162                   |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | 69.608.595.764           | 67.717.830.057                |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 17          | 38.946.016.856           | 41.340.474.630                |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*  
(Tiếp theo)

| Mã số      | TÀI SẢN                                         | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024<br>(Đã điều chỉnh) |
|------------|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------|
|            |                                                 |             | VND                      | VND                           |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>4.360.865.358.651</b> | <b>4.140.270.015.396</b>      |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>7.098.329.000</b>     | <b>7.098.329.000</b>          |
| 216        | 1. Phải thu dài hạn khác                        | 7           | 7.098.329.000            | 7.098.329.000                 |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>149.588.707.602</b>   | <b>126.756.078.895</b>        |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 11          | 77.898.695.175           | 55.066.066.468                |
| 222        | - Nguyên giá                                    |             | 218.610.993.387          | 187.617.263.389               |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                        |             | (140.712.298.212)        | (132.551.196.921)             |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                      | 12          | 71.690.012.427           | 71.690.012.427                |
| 228        | - Nguyên giá                                    |             | 74.785.837.518           | 74.785.837.518                |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                        |             | (3.095.825.091)          | (3.095.825.091)               |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>13</b>   | <b>695.075.776.456</b>   | <b>692.008.182.299</b>        |
| 231        | - Nguyên giá                                    |             | 1.198.974.908.724        | 1.149.236.505.596             |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                        |             | (503.899.132.268)        | (457.228.323.297)             |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>14</b>   | <b>829.270.799.885</b>   | <b>863.133.646.457</b>        |
| 241        | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn |             | 181.808.292.322          | 179.310.940.141               |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              |             | 647.462.507.563          | 683.822.706.316               |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>4</b>    | <b>2.677.569.818.173</b> | <b>2.448.707.635.768</b>      |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      |             | 2.609.453.524.613        | 2.382.112.175.760             |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               |             | 140.273.887.454          | 140.273.887.454               |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            |             | (72.157.593.894)         | (73.678.427.446)              |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>2.261.927.535</b>     | <b>2.566.142.977</b>          |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 10          | 1.934.072.644            | 2.238.288.086                 |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               |             | 327.854.891              | 327.854.891                   |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>8.910.202.185.765</b> | <b>8.706.183.658.489</b>      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024*  
(Tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | 31/12/2024               | 01/01/2024<br>(Đã điều chỉnh) |
|------------|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-------------------------------|
|            |                                                 |             | VND                      | VND                           |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>3.791.991.920.179</b> | <b>3.920.954.981.105</b>      |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>2.215.184.567.174</b> | <b>2.331.342.427.934</b>      |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 15          | 345.508.759.236          | 650.173.146.440               |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            | 16          | 267.474.774.452          | 121.984.957.567               |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 17          | 44.394.804.113           | 32.563.401.916                |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                      |             | 56.516.174.822           | 73.300.417.492                |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 18          | 636.397.672.267          | 646.071.982.729               |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn            | 19          | 46.788.689.276           | 46.238.544.047                |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác                       | 20          | 529.970.215.439          | 508.252.037.346               |
| 320        | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 21          | 233.215.678.725          | 205.963.567.269               |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                   | 22          | 20.485.077.329           | 13.801.444.308                |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   |             | 34.432.721.515           | 32.992.928.820                |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>1.576.807.353.005</b> | <b>1.589.612.553.171</b>      |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn             | 19          | 81.553.795.146           | 68.121.900.455                |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác                        | 20          | 1.379.075.564.952        | 1.377.976.762.591             |
| 338        | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn             | 21          | 7.463.956.555            | 7.093.956.555                 |
| 342        | 4. Dự phòng phải trả dài hạn                    | 22          | 95.421.046.615           | 125.336.873.678               |
| 343        | 5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ         |             | 13.292.989.737           | 11.083.059.892                |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>5.118.210.265.586</b> | <b>4.785.228.677.384</b>      |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>23</b>   | <b>5.118.210.265.586</b> | <b>4.785.228.677.384</b>      |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       |             | 1.747.209.960.756        | 1.735.370.744.902             |
| 414        | 2. Vốn khác của chủ sở hữu                      |             | 16.722.368.957           | 16.722.368.957                |
| 417        | 3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   |             | 11.021.687.107           | 18.555.130.824                |
| 418        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                        |             | 620.413.275.986          | 543.589.230.564               |
| 420        | 5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                |             | 2.009.087.438            | 2.009.087.438                 |
| 421        | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | 2.674.023.053.315        | 2.421.474.464.182             |
| 421a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 2.206.382.486.505        | 2.030.748.169.519             |
| 421b       | - LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 467.640.566.810          | 390.726.294.663               |
| 422        | 7. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản             |             | 9.713.999.656            | 9.713.999.656                 |
| 429        | 8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát              |             | 37.096.832.371           | 37.793.650.861                |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>8.910.202.185.765</b> | <b>8.706.183.658.489</b>      |



**Phạm Liên Đức**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 13 tháng 05 năm 2025

**Trần Thị Thu Liên**  
Kế toán trưởng

**Trương Vĩnh Nam**  
Người lập biểu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
**Năm 2024**

| Mã số | CHỈ TIÊU                                               | Thuyết minh | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|-------|--------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 25          | 627.838.902.227        | 1.066.160.052.958      |
| 10    | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ        |             | 627.838.902.227        | 1.066.160.052.958      |
| 11    | 3. Giá vốn hàng bán                                    | 26          | 356.826.926.679        | 809.179.547.483        |
| 20    | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       |             | 271.011.975.548        | 256.980.505.475        |
| 21    | 5. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 27          | 275.359.951.745        | 330.696.187.467        |
| 22    | 6. Chi phí tài chính                                   | 28          | 1.527.276.086          | 2.621.111.150          |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                              |             | 3.020.778.454          | 2.621.111.150          |
| 24    | 7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết |             | 227.341.348.853        | 160.431.857.665        |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                    | 29          | 7.035.828.467          | 54.440.662.223         |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                        | 30          | 258.892.291.619        | 264.728.983.800        |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            |             | 506.257.879.974        | 426.317.793.434        |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                      | 31          | 7.691.613.018          | 12.974.412.583         |
| 32    | 12. Chi phí khác                                       | 32          | (714.238.902)          | (1.761.557.241)        |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                     |             | 8.405.851.920          | 14.735.969.824         |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  |             | 514.663.731.894        | 441.053.763.258        |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                        | 33          | 14.452.513.731         | 16.733.980.003         |
| 52    | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                         |             | -                      | 85.664.176             |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN                            |             | <u>500.211.218.163</u> | <u>424.234.119.079</u> |
| 61    | 18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                  |             | 499.941.049.099        | 423.983.285.390        |
| 62    | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     |             | 270.169.064            | 250.833.689            |



Phạm Tiến Đức  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 13 tháng 05 năm 2025

  
Trần Thị Thu Liên  
Kế toán trưởng

  
Trương Vĩnh Nam  
Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**Năm 2024**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                                   | Thuyết minh | Năm 2024<br>VND          | Năm 2023<br>VND          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                          |             |                          |                          |
| 01    | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                                             |             | <b>514.663.731.894</b>   | <b>441.053.763.258</b>   |
|       | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                         |             |                          |                          |
| 02    | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          |             | 56.296.565.072           | 67.137.957.402           |
| 03    | - Các khoản dự phòng                                                                       |             | (42.419.916.894)         | 19.415.208.595           |
| 04    | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | -                        | (6.523.560)              |
| 05    | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              |             | (502.580.175.951)        | (490.565.633.441)        |
| 06    | - Chi phí lãi vay                                                                          |             | 3.020.778.454            | 2.621.111.150            |
| 08    | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                    |             | <b>28.980.982.575</b>    | <b>39.655.883.404</b>    |
| 09    | - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            |             | (287.487.940.330)        | (673.685.532.164)        |
| 10    | - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  |             | (199.239.677.138)        | 562.951.767.449          |
| 11    | - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            |             | (139.655.965.077)        | 182.434.521.615          |
| 12    | - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             |             | (99.171.031)             | (149.739.696)            |
| 14    | - Tiền lãi vay đã trả                                                                      |             | (937.844.425)            | (14.424.315.001)         |
| 15    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        |             | (12.496.072.387)         | (18.945.543.005)         |
| 17    | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   |             | (160.928.043.853)        | (66.397.169.390)         |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       |             | <b>(771.863.731.666)</b> | <b>11.439.873.212</b>    |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                             |             |                          |                          |
| 21    | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác                   |             | (45.974.772.745)         | (523.309.240.324)        |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            |             | 237.957.253              | 156.180.907              |
| 23    | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    |             | (108.705.844.477)        | (221.036.572.400)        |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                |             | 134.247.352.118          | 363.849.617.608          |
| 27    | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     |             | 275.359.951.745          | 330.689.663.907          |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           |             | <b>255.164.643.894</b>   | <b>(49.650.350.302)</b>  |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |             |                          |                          |
| 33    | 1. Tiền thu từ đi vay                                                                      |             | 326.751.619.857          | 242.823.578.628          |
| 34    | 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     |             | (299.129.508.401)        | (135.343.313.085)        |
| 36    | 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 |             | (2.858.254.403)          | (3.023.909.361)          |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        |             | <b>24.763.857.053</b>    | <b>104.456.356.182</b>   |
| 50    | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                     |             | <b>(491.935.230.719)</b> | <b>66.245.879.092</b>    |
| 60    | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    |             | <b>1.736.175.934.911</b> | <b>1.669.923.532.259</b> |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    |             | -                        | 6.523.560                |
| 70    | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                                   | <b>3</b>    | <b>1.244.240.704.192</b> | <b>1.736.175.934.911</b> |



Phạm Tiến Đức  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 13 tháng 05 năm 2025

Trần Thị Thu Liên  
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam  
Người lập biểu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**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 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố làm Chủ sở hữu; có tư cách pháp nhân đầy đủ, có con dấu hợp nhất, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của Pháp luật, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

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

Trụ sở chính của Tổng Công ty 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: 1.747.209.960.756 đồng (một nghìn bảy trăm bốn mươi bảy tỷ hai trăm linh chín triệu chín trăm sáu mươi nghìn bảy trăm năm mươi sáu 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 trong năm là:

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

**Cấu trúc tập đoàn**

Tổng Công ty có 4 công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

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

- (i) Đây là một Công ty cổ phần có vốn điều lệ dự kiến là 100.000.000.000 VND được thành lập bởi 04 cổ đông, trong đó tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty dự kiến là 75%. Công ty này được thành lập với mục đích kế thừa và thực hiện dự án Khu công nghiệp Sóc Sơn nhưng đến thời điểm 31/12/2024 chưa nhận bàn giao vốn, tài sản và nghĩa vụ từ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico - đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty và đang được giao thực hiện dự án này.

**Tổng Công ty có 12 Công ty liên doanh, liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024, bao gồm:**

| Tên Công ty                                                    | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|----------------------------------------------------------------|---------|---------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây                                 | Hà Nội  | 30,00%        | 30,00%                 | Bất động sản               |
| Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam (ii)                        | Hà Nội  | 30,00%        | 30,00%                 | Thiết bị điện              |
| Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà               | Hà Nội  | 47,20%        | 47,20%                 | Xây lắp, bất động sản      |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân      | Nghệ An | 31,00%        | 31,00%                 | Xây lắp, bất động sản      |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30               | Nghệ An | 22,00%        | 22,00%                 | Xây lắp, bất động sản      |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17             | Hà Nội  | 30,00%        | 30,00%                 | Xây lắp, bất động sản      |
| Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội                     | Hà Nội  | 29,11%        | 29,11%                 | Xây lắp, bất động sản      |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22               | Hà Nội  | 39,12%        | 39,12%                 | Xây lắp, bất động sản      |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội                              | Hà Nội  | 30,00%        | 30,00%                 | Xây lắp, bất động sản      |
| Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội (iii) | Hà Nội  | 49,00%        | 49,00%                 | Xây lắp, bất động sản      |
| Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và đô thị Hà Nội          | Hà Nội  | 30,00%        | 30,00%                 | Xây lắp, bất động sản      |
| Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46                | Hà Nội  | 32,62%        | 32,62%                 | Xây lắp, bất động sản      |

- (ii) Kỳ kế toán năm của Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam bắt đầu từ ngày 01/04 năm trước đến ngày 31/03 năm sau. Khoản đầu tư vào Công ty liên doanh là Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2024 vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Tổng Công ty. Tỷ lệ góp vốn vào Công ty liên doanh được xác

- định theo tỷ lệ góp vốn bằng Đô la Mỹ tại thời điểm Tổng Công ty góp vốn (chiếm 30% tỷ lệ vốn góp).
- (iii) Công ty CP Đầu tư kinh doanh dịch vụ bất động sản Hà Nội là công ty liên kết Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội.

#### **Khả năng so sánh của thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Các thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Tổng Công ty trình bày nhất quán và có thể so sánh giữa các kỳ kế toán.

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

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

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

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

### **2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Tổng Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán*

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

### **2.3 Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

#### *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

### **2.4 Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc

phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Dự phòng phải trả;
- Ước tính phân bổ 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 hợp nhất của Tổng Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đánh giá là hợp lý.

## **2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## **2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

## **2.7 Các khoản đầu tư tài chính**

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

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

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

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.8 Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Công ty 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 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 kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

#### **2.13 Thuê hoạt động**

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

#### **2.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

*Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát*

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

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

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

#### **2.15 Chi phí trả trước**

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

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

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

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do

đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 18 tháng.

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

## **2.16 Các khoản nợ phải trả**

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

## **2.17 Vay**

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

## **2.18 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay 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.

## **2.19 Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong 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 hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## **2.20 Các khoản dự phòng phải trả**

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

- Tổng 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 kỳ 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.

## **2.21 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

## **2.22 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

## **2.23 Doanh thu**

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

## **2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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.

## **2.25 Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- 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.

## **2.26 Chi phí bán hàng**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

## **2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tổng Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

## **2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

*Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

*Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

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.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

*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.

## 2.29 Các bên liên quan

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

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

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

## 2.30 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                        | 8.326.836.346            | 5.466.778.655            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 758.095.244.402          | 133.273.585.770          |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 477.818.623.444          | 1.597.435.570.486        |
|                                 | <b>1.244.240.704.192</b> | <b>1.736.175.934.911</b> |

(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 477.818.623.444 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,3%/năm đến 4,2%/năm.

## 4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                        | 31/12/2024            |          | 01/01/2024             |          |
|------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|
|                        | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
|                        | VND                   | VND      | VND                    | VND      |
| <b>Đầu tư ngắn hạn</b> |                       |          |                        |          |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 75.031.752.809        | -        | 100.573.260.450        | -        |
|                        | <b>75.031.752.809</b> | <b>-</b> | <b>100.573.260.450</b> | <b>-</b> |

(i) Tại ngày 31/12/2024, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại có tổng giá trị là 75.031.752.809 VND với lãi suất từ 5,5%/năm đến 6,5%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

| Địa chỉ                                                        | 31/12/2024    |                        | 01/01/2024                                     |                        |
|----------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|                                                                | %             | %                      | VND                                            | %                      |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                             |               |                        |                                                |                        |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà             | 47,20         | 47,20                  | 252.421.470.505                                | 47,20                  |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân    | 31,00         | 31,00                  | 43.316.141.385                                 | 31,00                  |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30             | 22,00         | 22,00                  | 71.017.146.838                                 | 22,00                  |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17           | 30,00         | 30,00                  | 2.655.633.460                                  | 30,00                  |
| - Công ty CP Tạo và Phát triển nhà Hà Nội                      | 29,11         | 29,11                  | 47.257.594.989                                 | 29,11                  |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22             | 39,12         | 39,12                  | 40.984.750.568                                 | 39,12                  |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội                            | 30,00         | 30,00                  | 16.754.005.560                                 | 30,00                  |
| - Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội        | 30,00         | 30,00                  | 20.260.137.665                                 | 30,00                  |
| - Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội (i) | 49,00         | 49,00                  | 2.940.000.000                                  | 49,00                  |
| - Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46              | 32,62         | 32,62                  | -                                              | 32,62                  |
|                                                                |               |                        | 2.357.032.054.108                              | 2.141.914.789.324      |
| - Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây                               | 30,00         | 30,00                  | -                                              | 30,00                  |
| - Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam                           | 30,00         | 30,00                  | 2.357.032.054.108                              | 30,00                  |
|                                                                |               |                        | 2.609.453.524.613                              | 2.382.112.175.760      |

(i) Công ty CP Đầu tư kinh doanh dịch vụ bất động sản Hà Nội là công ty liên kết của Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào đơn vị khác

- Công ty CP Đầu tư XD và Phát triển Nhà số 7
- Công ty CP Thương mại và Đầu tư Xây dựng số 32
- Công ty CP Tư vấn HANDIC Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội (\*)
- Công ty CP Chứng khoán Hòa Bình
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội (\*\*)
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 36 (\*)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 6 Hà Nội
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội
- Công ty Tài Chính Cổ phần Handico
- Đầu tư vào các đơn vị khác

|  | 31/12/2024             |                         | 01/01/2024             |                         |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND         |
|  | 5.106.700.000          | -                       | 5.106.700.000          | -                       |
|  | 1.850.000.000          | (1.065.327.551)         | 1.850.000.000          | (412.351.653)           |
|  | 2.200.000.000          | -                       | 2.200.000.000          | -                       |
|  | 11.364.545.454         | (798.151.339)           | 11.364.545.454         | -                       |
|  | 4.553.600.000          | -                       | 4.553.600.000          | -                       |
|  | 1.026.000.000          | -                       | 1.026.000.000          | -                       |
|  | 4.500.000.000          | -                       | 4.500.000.000          | -                       |
|  | 14.985.432.000         | -                       | 14.985.432.000         | -                       |
|  | 9.351.610.000          | -                       | 9.351.610.000          | (2.921.240.317)         |
|  | 70.000.000.000         | (70.000.000.000)        | 70.000.000.000         | (70.000.000.000)        |
|  | 15.336.000.000         | (294.115.004)           | 15.336.000.000         | (344.835.476)           |
|  | <u>140.273.887.454</u> | <u>(72.157.593.894)</u> | <u>140.273.887.454</u> | <u>(73.678.427.446)</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.

(\*) Tổng Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của các khoản đầu tư này.

(\*\*) Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội là doanh nghiệp đang thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 6680/QĐ-UB ngày 29/9/2005 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty.

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                           | 31/12/2024             |                         | 01/01/2024             |                          |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                           | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                 |
|                                                           | VND                    | VND                     | VND                    | VND                      |
| <b>Bên liên quan</b>                                      | <b>10.095.687.984</b>  | <b>(3.662.661.869)</b>  | <b>14.480.026.538</b>  | <b>(3.662.661.869)</b>   |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân | 3.579.737.648          | -                       | 3.579.737.648          | -                        |
| Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội                | 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          | -                        |
| Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30          | 1.265.513.640          | -                       | 1.265.513.640          | -                        |
| <b>Bên khác</b>                                           | <b>846.003.416.368</b> | <b>(95.532.523.391)</b> | <b>980.040.117.559</b> | <b>(110.107.771.491)</b> |
| Công ty TNHH Phương Đông                                  | 16.934.430.600         | (16.934.430.600)        | 16.934.430.600         | (16.934.430.600)         |
| Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Vinh                | 16.688.924.777         | (16.688.924.777)        | 16.688.924.777         | (16.688.924.777)         |
| Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15 | 21.647.160.262         | (21.647.160.262)        | 21.647.160.262         | (21.647.160.262)         |
| Ban Quản lý các công trình nhà ở và công sở               | 655.873.853.880        | -                       | 655.873.853.880        | -                        |
| Các khách hàng khác                                       | 134.859.046.849        | (40.262.007.752)        | 268.895.748.040        | (54.837.255.852)         |
|                                                           | <b>856.099.104.352</b> | <b>(99.195.185.260)</b> | <b>994.520.144.097</b> | <b>(113.770.433.360)</b> |

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2024 và 01/01/2024 lần lượt là 5,53 tỷ VND và 5,98 tỷ VND.

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                           | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024            |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                           | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>VND        | Dự phòng<br>VND        |
| 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         | -                      |
| Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng Hà Quỳnh              | 4.382.643.800          | -                      | -                     | -                      |
| Các khách hàng khác                                       | 100.268.797.322        | (1.092.310.110)        | 29.414.411.213        | (1.092.310.110)        |
|                                                           | <b>138.433.312.009</b> | <b>(1.092.310.110)</b> | <b>31.428.049.558</b> | <b>(1.092.310.110)</b> |

**7 PHẢI THU KHÁC**

|                                                                                                         | 31/12/2024             |                         | 01/01/2024             |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                                                         | Giá trị                | Dự phòng                | Giá trị                | Dự phòng                |
|                                                                                                         | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                                      |                        |                         |                        |                         |
| Phải thu về cổ phần                                                                                     | 34.875.000             | -                       | 34.875.000             | -                       |
| Phải thu về lãi tiền gửi                                                                                | 11.727.016.315         | -                       | 28.021.980.822         | -                       |
| Phải thu về tạm ứng                                                                                     | 4.046.234.993          | -                       | 3.272.519.428          | -                       |
| Ký cược, ký quỹ                                                                                         | 4.008.132.566          | -                       | 4.244.055.258          | -                       |
| Phải thu khác                                                                                           | 577.271.407.769        | (67.240.359.951)        | 243.507.445.123        | (70.332.001.151)        |
| - Tạm ứng vốn cho công trình                                                                            | 97.771.286.801         | -                       | 84.464.092.150         | -                       |
| - Công ty TNHH Quảng Hồng                                                                               | 10.655.154.827         | -                       | 10.576.684.827         | -                       |
| - Chi phí bị cắt giảm theo Kiểm toán Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68 | 8.168.401.901          | -                       | 7.012.748.501          | -                       |
| - Tổng Công ty Điện lực Hà Nội - Tiền góp dự án Thiết bị Cáp ngầm 11KV                                  | 5.901.825.638          | (5.901.825.638)         | 5.901.825.638          | (5.901.825.638)         |
| - Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát (i)    | 3.000.000.000          | -                       | 3.000.000.000          | -                       |
| - Tạm nộp tiền sử dụng đất A10 Nam Trung Yên                                                            | 285.909.553.000        | -                       | -                      | -                       |
| - Phải thu khác                                                                                         | 165.865.185.602        | (61.338.534.313)        | 132.552.094.007        | (64.430.175.513)        |
|                                                                                                         | <b>597.087.666.643</b> | <b>(67.240.359.951)</b> | <b>279.080.875.631</b> | <b>(70.332.001.151)</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                                       |                        |                         |                        |                         |
| Ký cược, ký quỹ                                                                                         | 3.715.000.000          | -                       | 3.715.000.000          | -                       |
| Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn (ii)                          | 3.383.329.000          | -                       | 3.383.329.000          | -                       |
|                                                                                                         | <b>7.098.329.000</b>   | <b>-</b>                | <b>7.098.329.000</b>   | <b>-</b>                |

(i) Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án số 19/2019/HĐHD/TTP-CT68 ngày 10/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát về việc hợp tác đầu tư chuyển đổi mục đích kinh doanh dự án tại lô đất thuộc phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Theo điều khoản của hợp đồng, các bên góp vốn thực hiện dự án bằng tiền với giá trị 10.000.000.000 VND, tương đương với tỷ lệ góp vốn 50%. Lợi nhuận từ việc đầu tư thực hiện dự án được phân chia theo tỷ lệ 50% trên tổng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước. Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 đã chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát với số tiền là 3.000.000.000 VND.

(ii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 575/HĐLD-ĐTXD ngày 18/06/2007 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn

Sơn, hai bên cùng hợp tác góp vốn xây dựng khu dịch vụ xông hơi, massage tại Khách sạn Hữu Nghị. Quá trình đầu tư xây dựng được giao cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn quản lý. Khi công trình hoàn thành, khu dịch vụ sẽ được đưa vào kinh doanh trong 3 năm sau đó sẽ bàn giao cho Khách sạn Hữu Nghị thuộc Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Trị. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ vốn góp.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2024 và 01/01/2024 lần lượt là 21,6 tỷ VND và 21,6 tỷ VND.

## 8 NỢ XẤU

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

|                                                           | 31/12/2024             |                       | 01/01/2024             |                       |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                           | Giá gốc                | Giá trị có thể        | Giá gốc                | Giá trị có thể        |
|                                                           | VND                    | VND                   | VND                    | VND                   |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phong cách             | 4.347.860.652          | -                     | 4.347.860.652          | -                     |
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại ATO                   | 761.223.649            | -                     | 761.223.649            | -                     |
| Công ty TNHH Phương Đông                                  | 16.934.430.600         | -                     | 16.934.430.600         | -                     |
| Ban quản lý dự án Hạ tầng Tả Ngạn                         | 9.315.107.298          | -                     | 9.315.107.298          | -                     |
| Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15 | 21.647.160.262         | -                     | 21.647.160.262         | -                     |
| Tổng công ty Điện lực Hà Nội                              | 5.901.825.638          | -                     | 5.901.825.638          | -                     |
| Các đối tượng khác                                        | 132.045.046.624        | 23.424.799.402        | 144.761.773.706        | 18.474.637.184        |
|                                                           | <b>190.952.654.723</b> | <b>23.424.799.402</b> | <b>203.669.381.805</b> | <b>18.474.637.184</b> |

Trong đó, dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) trích lập tại ngày 31/12/2024 và ngày 01/01/2024 với số tiền ước tính lần lượt là 80,82 tỷ VND và 81,13 tỷ VND.

## 9 HÀNG TỒN KHO

|                                         | 31/12/2024               |          | 01/01/2024<br>(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 (i) | 1.695.269.301.915        | -        | 1.498.233.243.171             | -        |
| Thành phẩm                              | 250.545.752              | -        | 250.545.752                   | -        |
| Hàng hoá                                | 158.589.021              | -        | 158.589.021                   | -        |
|                                         | <b>1.695.754.534.129</b> | <b>-</b> | <b>1.499.012.209.172</b>      | <b>-</b> |

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

|                                                                                               | 31/12/2024               | 01/01/2024<br>(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               |
| Nhà ở cao tầng dự án A10 Nam Trung Yên                                                        | 46.980.567.654           | 46.926.226.449                |
| Công trình Khu Nhà ở và Văn phòng 3.10 Lê Văn Lương (giai đoạn 1)                             | 261.611.111.138          | 208.671.229.939               |
| Công trình Khu đô thị mới Cổ Nhuế Xuân Đình                                                   | 20.388.012.548           | 19.524.052.714                |
| Dự án Trung Văn                                                                               | 139.043.471.152          | 134.132.178.861               |
| Các công trình khác                                                                           | 723.432.353.408          | 605.651.686.055               |
|                                                                                               | <b>1.695.269.301.915</b> | <b>1.498.233.243.171</b>      |

**10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                 | 31/12/2024           | 01/01/2024           |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | VND                  | VND                  |
| <b>a) Ngắn hạn</b>              |                      |                      |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng       | 299.369.150          | 511.138.709          |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 703.379.485          | 88.223.453           |
|                                 | <b>1.002.748.635</b> | <b>599.362.162</b>   |
| <b>b) Dài hạn</b>               |                      |                      |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng       | 1.459.313.361        | 1.709.902.697        |
| Chi phí quản lý dự án           | 344.271.654          | 344.271.654          |
| Chi phí trả trước dài hạn khác  | 130.487.629          | 184.113.735          |
|                                 | <b>1.934.072.644</b> | <b>2.238.288.086</b> |

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Nguyên giá               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | Cộng            |
|--------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------|
|                          | VND                       | VND               | VND                                | VND                          | VND             |
| Số dư đầu năm            | 62.137.282.453            | 94.146.693.743    | 18.513.637.063                     | 12.819.650.130               | 187.617.263.389 |
| - Mua trong năm          | -                         | 92.000.000        | -                                  | 241.072.545                  | 333.072.545     |
| - 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           | 84.860.250.283            | 96.986.238.242    | 17.947.175.397                     | 18.817.329.465               | 218.610.993.387 |
| Giá trị hao mòn lũy kế   |                           |                   |                                    |                              |                 |
| Số dư đầu năm            | 33.038.590.154            | 71.549.386.940    | 17.740.803.591                     | 10.222.416.236               | 132.551.196.921 |
| - Khấu hao trong năm     | 3.803.900.084             | 3.836.170.677     | 269.616.082                        | 817.876.114                  | 8.727.562.957   |
| - Thanh lý, nhượng bán   | -                         | -                 | (566.461.666)                      | -                            | (566.461.666)   |
| Số dư cuối năm           | 36.842.490.238            | 75.385.557.617    | 17.443.958.007                     | 11.040.292.350               | 140.712.298.212 |
| Giá trị còn lại          |                           |                   |                                    |                              |                 |
| Tại ngày đầu năm         | 29.098.692.299            | 22.597.306.803    | 772.833.472                        | 2.597.233.894                | 55.066.066.468  |
| Tại ngày cuối năm        | 48.017.760.045            | 21.600.680.625    | 503.217.390                        | 7.777.037.115                | 77.898.695.175  |

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 104.745.419.649 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 148.490.468.533 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.621.713.064 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 1.621.713.064 VND).



12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.864.597.830 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 1.864.597.830 VND).

### 13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

#### Bất động sản đầu tư cho thuê

|                                  | Nhà và quyền sử dụng đất | Máy móc thiết bị       | Cộng                     |
|----------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                  | VND                      | VND                    | VND                      |
| <b>Nguyên giá</b>                |                          |                        |                          |
| Số dư đầu năm                    | 964.752.072.010          | 184.484.433.586        | 1.149.236.505.596        |
| - Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản | 33.297.147.937           | 17.265.861.896         | 50.563.009.833           |
| - Tăng do phân loại lại          | -                        | 211.770.000            | 211.770.000              |
| - Thanh lý, nhượng bán           | (1.036.376.705)          | -                      | (1.036.376.705)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>            | <b>997.012.843.242</b>   | <b>201.962.065.482</b> | <b>1.198.974.908.724</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>    |                          |                        |                          |
| Số dư đầu năm                    | 317.297.847.014          | 139.930.476.283        | 457.228.323.297          |
| - Khấu hao trong năm             | 27.459.742.101           | 20.109.260.014         | 47.569.002.115           |
| - Thanh lý, nhượng bán           | (898.193.144)            | -                      | (898.193.144)            |
| <b>Số dư cuối năm</b>            | <b>343.859.395.971</b>   | <b>160.039.736.297</b> | <b>503.899.132.268</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b>           |                          |                        |                          |
| Tại ngày đầu năm                 | 647.454.224.996          | 44.553.957.303         | 692.008.182.299          |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>         | <b>653.153.447.271</b>   | <b>41.922.329.185</b>  | <b>695.075.776.456</b>   |

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.

### 14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

|                                                            | 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                    |
| <b>a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (i)</b> |                        |                        |                        |                        |
| - Dự án Nhà ở Cán bộ CNV Sở Khoa học và Công nghệ          | 13.562.477.763         | -                      | 15.632.359.804         | -                      |
| - Dự án CT3A Mễ Trì                                        | 58.731.067.778         | -                      | 56.483.542.845         | -                      |
| - Dự án CT3B Mễ Trì                                        | 10.641.189.033         | -                      | 10.641.189.033         | -                      |
| - Dự án Khu thấp tầng Mễ Trì                               | 18.784.002.990         | -                      | 18.631.555.394         | -                      |
| - Hạ tầng kỹ thuật chung cư Mễ Trì                         | 51.917.381.597         | -                      | 51.131.839.051         | -                      |
| - Các dự án khác                                           | 28.172.173.161         | -                      | 26.790.454.014         | -                      |
|                                                            | <b>181.808.292.322</b> | <b>-</b>               | <b>179.310.940.141</b> | <b>-</b>               |

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

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

|                                                 | 31/12/2024             | 01/01/2024<br>(Đã điều chỉnh) |
|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
|                                                 | VND                    | VND                           |
| <b>Xây dựng cơ bản</b>                          | <b>647.132.468.307</b> | <b>683.492.667.060</b>        |
| - Dự án nhà N01-3.10 Lê Văn Lương (giai đoạn 2) | 497.926.484.331        | 350.158.666.137               |
| - Các dự án khác                                | 149.205.983.976        | 333.334.000.923               |
| <b>Sửa chữa lớn</b>                             | <b>330.039.256</b>     | <b>330.039.256</b>            |
|                                                 | <b>647.462.507.563</b> | <b>683.822.706.316</b>        |

Tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68: Tính đến thời điểm 01/01/2019, dự án Nhà ở Cán bộ công nhân viên Sở Khoa học và Công nghệ và dự án Hạ tầng kỹ thuật Mễ Trì đã cơ bản hoàn thành và đang trong giai đoạn chờ quyết toán. Trong năm 2018, Công ty đã hạch toán tiền phạt và tiền chậm nộp thuế theo Thông báo số 39123/TB-CCT ngày 17/09/2018 của Chi cục thuế quận Bắc Từ Liêm vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của công trình Dự án khu nhà ở Sở Khoa học Công nghệ Hà Nội mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các năm trước số tiền là 26.323.109.180 VND. Từ năm 2018 đến 2021, Công ty đã thực hiện kết chuyển một phần số tiền phạt chậm nộp này vào giá vốn hàng bán nhưng không thể xác định được số đã kết chuyển là bao nhiêu. Ngoài ra từ năm 2020 đến năm 2023 và trong năm 2024, Công ty cũng ghi nhận chi phí nhân công bộ phận văn phòng vào chi phí dự án CT3A Mễ Trì, dự án Ba Hàng, dự án Khu dân cư Võ Minh Đức và dự án Khu phức hợp và nhà ở Phước Lợi với tổng số tiền lần lượt là 4,38 VND và 1,04 tỷ VND mà không hạch toán ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp của năm tương ứng.

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                    | 31/12/2024             |                        | 01/01/2024             |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
|                                                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>Bên liên quan</b>                               | <b>1.796.168.337</b>   | <b>1.796.168.337</b>   | <b>1.796.168.337</b>   | <b>1.796.168.337</b>   |
| Công ty CP Đầu tư                                  | 1.796.168.337          | 1.796.168.337          | 1.796.168.337          | 1.796.168.337          |
| Xây dựng và Phát triển nhà số 30                   |                        |                        |                        |                        |
| <b>Bên khác</b>                                    | <b>343.712.590.899</b> | <b>343.712.590.899</b> | <b>648.376.978.103</b> | <b>648.376.978.103</b> |
| 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         |
| Các nhà thầu dự án Sở Khoa học và Công nghệ Hà Nội | 13.667.870.387         | 13.667.870.387         | 13.201.771.372         | 13.201.771.372         |
| Các nhà thầu Hạ tầng kỹ thuật Mễ Trì               | 22.197.546.058         | 22.197.546.058         | 21.139.648.618         | 21.139.648.618         |
| Các người bán khác                                 | 296.756.787.434        | 296.756.787.434        | 602.945.171.093        | 602.945.171.093        |
|                                                    | <b>345.508.759.236</b> | <b>345.508.759.236</b> | <b>650.173.146.440</b> | <b>650.173.146.440</b> |

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2024 và 01/01/2024 lần lượt là 42,73 tỷ VND và 42,76 tỷ VND.

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

|                                                            | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                            | VND                    | VND                    |
| <b>Bên liên quan</b>                                       | <b>54.861.960.886</b>  | <b>54.861.971.163</b>  |
| Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân (*) | 54.861.960.886         | 54.861.971.163         |
| <b>Bên khác</b>                                            | <b>212.612.813.566</b> | <b>67.122.986.404</b>  |
| 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                                        | 55.526.090.261         | 54.836.552.404         |
|                                                            | <b>267.474.774.452</b> | <b>121.984.957.567</b> |

Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2024 và 01/01/2024 lần lượt là 7,15 tỷ VND và 10,41 tỷ VND.

(\*) Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn của Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico – Vinh Tân đang trong quá trình rà soát, phân loại, đối chiếu tại thời điểm 31/12/2024 nên ghi nhận theo số liệu phát sinh từ những năm trước.

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                                                                                                                       | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp/<br>hoàn nhập<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                       | VND                    | VND                    | VND                                    | VND                         | VND                     | VND                     |
| Thuế giá trị gia tăng                                                                                                 | 8.131.110              | 20.572.605.184         | 22.248.568.593                         | 21.060.744.021              | 8.131.110               | 21.760.429.756          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                            | 40.329.571.056         | 525.197                | 14.467.021.234                         | 12.496.072.387              | 38.928.952.377          | 570.855.365             |
| Thuế thu nhập cá nhân                                                                                                 | 713.137.625            | 1.646.020.711          | 16.028.135.031                         | 16.306.441.921              | 6.933.366               | 661.509.562             |
| Thuế nhà đất và tiền thuế đất                                                                                         | 288.634.739            | -                      | 586.519.155.630                        | 573.798.688.846             | 1.000.003               | 12.432.832.048          |
| Các loại thuế khác                                                                                                    | 1.000.100              | 8.801.748.430          | (1.217.756.830)                        | 163.127.799                 | 1.000.000               | 7.420.863.701           |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải<br>nộp khác                                                                   | -                      | 1.542.502.394          | 403.828.544                            | 398.017.257                 | -                       | 1.548.313.681           |
| Nộp Ngân sách Nhà Nước phần lợi<br>nhuận sau thuế còn lại sau khi trích lập<br>các quỹ của doanh nghiệp theo quy định | -                      | -                      | 128.009.821.897                        | 128.009.821.897             | -                       | -                       |
|                                                                                                                       | <b>41.340.474.630</b>  | <b>32.563.401.916</b>  | <b>766.458.774.099</b>                 | <b>752.232.914.128</b>      | <b>38.946.016.856</b>   | <b>44.394.804.113</b>   |

Quyết toán thuế của Tổng 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 hợp nhất 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<br>(Đã điều chỉnh) |
|----------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
|                                        | VND                    | VND                           |
| Chi phí lãi vay                        | 23.020.432.405         | 20.937.498.376                |
| Trích trước chi phí các công trình (*) | 607.510.208.234        | 621.962.775.101               |
| Chi phí phải trả khác                  | 5.867.031.628          | 3.171.709.252                 |
|                                        | <b>636.397.672.267</b> | <b>646.071.982.729</b>        |

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

|                                                 | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                 | VND                    | VND                    |
| Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên | 406.008.771.792        | 355.482.928.553        |
| Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng   | 1.126.778.752          | 1.126.500.508          |
| Dự án Cầu Diễn 2                                | 80.616.090.750         | 80.616.090.750         |
| Dự án 4,1 ha Cổ Nhuế                            | 66.842.589.845         | 66.842.589.845         |
| Công trình 3.10 Lê Văn Lương                    | 12.982.174.045         | 12.982.174.045         |
| Chi phí các hạng mục Khu đô thị Mỹ Trì Thượng   | 8.709.389.895          | 8.709.389.895          |
| Các công trình khác                             | 31.224.413.155         | 96.203.101.505         |
|                                                 | <b>607.510.208.234</b> | <b>621.962.775.101</b> |

**19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                          | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | VND                   | VND                   |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                       |                       |                       |
| Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản | 46.788.689.276        | 46.238.544.047        |
|                                          | <b>46.788.689.276</b> | <b>46.238.544.047</b> |
| <b>b) Dài hạn</b>                        |                       |                       |
| Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản | 81.553.795.146        | 68.121.900.455        |
|                                          | <b>81.553.795.146</b> | <b>68.121.900.455</b> |

**20 PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                                                                  | 31/12/2024               | 01/01/2024               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                                  | VND                      | VND                      |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                                                                                               |                          |                          |
| Kinh phí công đoàn                                                                                                               | 1.010.171.582            | 716.813.717              |
| Bảo hiểm xã hội                                                                                                                  | 3.403.283.191            | 2.782.949.872            |
| Bảo hiểm y tế                                                                                                                    | 10.550.295               | 32.932.830               |
| Bảo hiểm thất nghiệp                                                                                                             | 15.231.071               | 15.776.507               |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                                                                    | 126.400.000              | 176.400.000              |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                                                                | 525.404.028.199          | 504.527.164.420          |
| - <i>Kinh phí bảo trì, vận hành tòa nhà</i>                                                                                      | -                        | 4.671.923.081            |
| - <i>Nhận vốn góp đầu tư, lãi tiền gửi phát sinh tại Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị HANDICO (i)</i> | 22.549.033.554           | 22.549.033.554           |
| - <i>Phải trả về tiền vốn huy động của các cá nhân</i>                                                                           | 7.376.364.678            | 7.376.364.678            |
| - <i>Huy động vốn các dự án Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68</i>                                                 | 38.956.452.320           | 38.956.452.320           |
| - <i>Nguồn vốn các dự án dự kiến bàn giao về các Ban quản lý dự án chuyên ngành của UBND Thành phố Hà Nội</i>                    | 355.976.988.092          | 355.976.988.092          |
| - <i>Lãi phải trả cho bên góp vốn nhà 48 Trần Nhân Tông tạm tính</i>                                                             | 2.453.044.863            | 2.069.815.773            |
| - <i>Phải trả các đối tượng khác</i>                                                                                             | 98.092.144.692           | 72.926.586.922           |
|                                                                                                                                  | <b>529.970.215.439</b>   | <b>508.252.037.346</b>   |
| <b>b) Dài hạn</b>                                                                                                                |                          |                          |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                                                                                     | 82.177.651.262           | 81.078.848.901           |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                                                                | 1.296.897.913.690        | 1.296.897.913.690        |
| - <i>Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên (ii)</i>                                                                             | 1.245.427.570.000        | 1.245.427.570.000        |
| - <i>Phải trả các đối tượng khác</i>                                                                                             | 51.470.343.690           | 51.470.343.690           |
|                                                                                                                                  | <b>1.379.075.564.952</b> | <b>1.377.976.762.591</b> |

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

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

21 CÁC KHOẢN VAY

|                                       | 01/01/2024             |                        | 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                    |
| <b>a) Vay ngắn hạn (i)</b>            |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Vay ngắn hạn                          | 173.883.667.269        | 173.883.667.269        | 326.381.619.857        | 299.129.508.401        | 201.135.778.725        | 201.135.778.725        |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả         | 32.079.900.000         | 32.079.900.000         | -                      | -                      | 32.079.900.000         | 32.079.900.000         |
|                                       | <u>205.963.567.269</u> | <u>205.963.567.269</u> | <u>326.381.619.857</u> | <u>299.129.508.401</u> | <u>233.215.678.725</u> | <u>233.215.678.725</u> |
| <b>b) Vay dài hạn</b>                 |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Vay dài hạn (ii)                      | 39.173.856.555         | 39.173.856.555         | 370.000.000            | -                      | 39.543.856.555         | 39.543.856.555         |
|                                       | <u>39.173.856.555</u>  | <u>39.173.856.555</u>  | <u>370.000.000</u>     | <u>-</u>               | <u>39.543.856.555</u>  | <u>39.543.856.555</u>  |
| Khoản đến hạn trả trong 12 tháng      | (32.079.900.000)       | (32.079.900.000)       | -                      | -                      | (32.079.900.000)       | (32.079.900.000)       |
| <b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b> | <u>7.093.956.555</u>   | <u>7.093.956.555</u>   |                        |                        | <u>7.463.956.555</u>   | <u>7.463.956.555</u>   |

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

|                                                     | Loại tiền | Lãi suất năm              | Hình thức đảm bảo     | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|-----------------------------------------------------|-----------|---------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                                                     |           |                           |                       | VND                    | VND                    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                 |           |                           |                       | <b>201.135.778.725</b> | <b>173.883.667.269</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam        | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | Thế chấp bằng tài sản | 71.979.542.431         | 131.294.504.360        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam                | VND       | Theo từng khế ước nhận nợ | Thế chấp bằng tài sản | 94.291.613.249         | -                      |
| Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc | VND       | 0%                        | Tín chấp              | 28.766.491.832         | 36.661.031.696         |
| Đối tượng khác                                      | VND       | Theo từng hợp đồng vay    | Tín chấp              | 6.098.131.213          | 5.928.131.213          |
|                                                     |           |                           |                       | <b>201.135.778.725</b> | <b>173.883.667.269</b> |

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

|                                                                                | Loại tiền | Lãi suất năm         | Năm đáo hạn        | Hình thức đảm bảo     | 31/12/2024            | 01/01/2024            |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                |           |                      |                    |                       | VND                   | VND                   |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                             |           |                      |                    |                       | <b>39.543.856.555</b> | <b>39.173.856.555</b> |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội | VND       | Theo chế độ lãi suất | 2014               | Thế chấp bằng tài sản | 17.079.900.000        | 17.079.900.000        |
| Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc                            | VND       | Từ 0% đến 13,5%      | Theo từng hợp đồng | Tín chấp              | 22.463.956.555        | 22.093.956.555        |
|                                                                                |           |                      |                    |                       | <b>39.543.856.555</b> | <b>39.173.856.555</b> |
| Khoản đến hạn trả trong 12 tháng                                               |           |                      |                    |                       | (32.079.900.000)      | (32.079.900.000)      |
| Khoản đến hạn trả sau 12 tháng                                                 |           |                      |                    |                       | <b>7.463.956.555</b>  | <b>7.093.956.555</b>  |



**22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

**a) Ngắn hạn**

Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng

| 31/12/2024 | 01/01/2024 |
|------------|------------|
| VND        | VND        |

20.485.077.329 13.801.444.308

**20.485.077.329 13.801.444.308**

**b) Dài hạn**

Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng

95.421.046.615 125.336.873.678

**95.421.046.615 125.336.873.678**

**23 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|                                                                                                           | VND                      |                       | VND                   |                        | VND                  |                          | VND                  |                       | VND                      |     | VND |     | Cộng |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|-----|-----|-----|------|
|                                                                                                           | VND                      | VND                   | VND                   | VND                    | VND                  | VND                      | VND                  | VND                   | VND                      | VND | VND | VND |      |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                                                                                | <b>1.735.370.744.902</b> | <b>16.722.368.957</b> | <b>18.555.130.824</b> | <b>455.776.964.676</b> | <b>2.009.087.438</b> | <b>2.177.520.374.678</b> | <b>9.713.999.656</b> | <b>38.970.183.443</b> | <b>4.464.638.854.574</b> |     |     |     |      |
| Lãi trong năm trước                                                                                       | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | 423.983.285.390          | -                    | 250.833.689           | 424.234.119.079          |     |     |     |      |
| Chia cổ tức bằng tiền                                                                                     | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | (1.847.909.361)          | -                    | (1.176.000.000)       | (3.023.909.361)          |     |     |     |      |
| Trích quỹ Đầu tư phát triển                                                                               | -                        | -                     | -                     | 77.812.265.888         | -                    | (77.812.265.888)         | -                    | -                     | -                        |     |     |     |      |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi                                                                        | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | (35.753.458.375)         | -                    | (189.333.017)         | (35.942.791.392)         |     |     |     |      |
| Trích Quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp, kiểm soát viên                                               | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | (723.745.190)            | -                    | (62.033.254)          | (785.778.444)            |     |     |     |      |
| Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2022 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | (64.160.768.341)         | -                    | -                     | (64.160.768.341)         |     |     |     |      |
| Điều chỉnh khác                                                                                           | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | 268.951.269              | -                    | -                     | 268.951.269              |     |     |     |      |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                                                                               | <b>1.735.370.744.902</b> | <b>16.722.368.957</b> | <b>18.555.130.824</b> | <b>543.589.230.564</b> | <b>2.009.087.438</b> | <b>2.421.474.464.182</b> | <b>9.713.999.656</b> | <b>37.793.650.861</b> | <b>4.785.228.677.384</b> |     |     |     |      |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>                                                                                  | <b>1.735.370.744.902</b> | <b>16.722.368.957</b> | <b>18.555.130.824</b> | <b>543.589.230.564</b> | <b>2.009.087.438</b> | <b>2.421.474.464.182</b> | <b>9.713.999.656</b> | <b>37.793.650.861</b> | <b>4.785.228.677.384</b> |     |     |     |      |
| Tăng vốn trong năm                                                                                        | 7.533.443.717            | -                     | -                     | -                      | -                    | -                        | -                    | -                     | 7.533.443.717            |     |     |     |      |
| Lãi trong năm nay                                                                                         | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | 499.941.049.099          | -                    | 270.169.064           | 500.211.218.163          |     |     |     |      |
| Chia cổ tức bằng tiền                                                                                     | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | (1.976.254.403)          | -                    | (882.000.000)         | (2.858.254.403)          |     |     |     |      |
| Tăng do sử dụng Quỹ đầu tư phát triển mua sắm tài sản cố định                                             | 4.305.772.137            | -                     | -                     | (4.305.772.137)        | -                    | -                        | -                    | -                     | -                        |     |     |     |      |
| Trích lập quỹ đầu tư phát triển                                                                           | -                        | -                     | -                     | 81.129.817.559         | -                    | (81.129.817.559)         | -                    | -                     | -                        |     |     |     |      |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                                                                            | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | (35.631.308.247)         | -                    | (47.998.043)          | (35.679.306.290)         |     |     |     |      |
| Trích Quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp, kiểm soát viên                                               | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | (728.996.760)            | -                    | (36.989.511)          | (765.986.271)            |     |     |     |      |
| Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2023 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết HĐQT                | -                        | -                     | -                     | -                      | -                    | (127.873.693.998)        | -                    | -                     | (127.873.693.998)        |     |     |     |      |
| Điều chỉnh khác (*)                                                                                       | -                        | -                     | (7.533.443.717)       | -                      | -                    | (52.388.999)             | -                    | -                     | (7.585.832.716)          |     |     |     |      |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                                                                                 | <b>1.747.209.960.756</b> | <b>16.722.368.957</b> | <b>11.021.687.107</b> | <b>620.413.275.986</b> | <b>2.009.087.438</b> | <b>2.674.023.053.315</b> | <b>9.713.999.656</b> | <b>37.096.832.371</b> | <b>5.118.210.265.586</b> |     |     |     |      |

(\*) Trong năm, Tổng Công ty điều chỉnh tăng vốn góp đồng thời giảm khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái tại Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây theo Giấy chứng nhận điều chỉnh Giấy phép đầu tư số 430/GCND-C 2/01/1 ngày 23/1/2009 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất của Công ty này.

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

|                                              | 31/12/2024               | Tỷ lệ       | 01/01/2024               | Tỷ lệ       |
|----------------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|                                              | VND                      | %           | VND                      | %           |
| Vốn góp của Nhà nước (UBND Thành phố Hà Nội) | 1.747.209.960.756        | 100,00%     | 1.735.370.744.902        | 100,00%     |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>1.747.209.960.756</b> | <b>100%</b> | <b>1.735.370.744.902</b> | <b>100%</b> |

**c) Các quỹ của Tổng Công ty**

|                                  | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                  | VND                    | VND                    |
| Quỹ đầu tư phát triển            | 620.413.275.986        | 543.589.230.564        |
| Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 9.713.999.656          | 9.713.999.656          |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu    | 2.009.087.438          | 2.009.087.438          |
|                                  | <b>632.136.363.080</b> | <b>555.312.317.658</b> |

**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 hiện đang cho thuê Văn phòng và mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

|                    | 31/12/2024     | 01/01/2024      |
|--------------------|----------------|-----------------|
|                    | VND            | 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<br>VND        | Năm 2023<br>VND          |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Doanh thu hợp đồng xây dựng       | 356.146.052.263        | 415.688.577.851          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 269.071.328.753        | 639.899.165.225          |
| Doanh thu khác                    | 2.621.521.211          | 10.572.309.882           |
|                                   | <b>627.838.902.227</b> | <b>1.066.160.052.958</b> |

**26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                          | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn hợp đồng xây dựng                | 304.782.387.041        | 173.476.977.612        |
| Chi phí kinh doanh bất động sản          | 39.534.006.618         | 634.886.735.919        |
| Dự phòng bảo hành công trình             | 10.927.262.330         | 2.946.927.399          |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | -                      | (8.913.234.107)        |
| Giá vốn khác                             | 1.583.270.690          | 6.782.140.660          |
|                                          | <b>356.826.926.679</b> | <b>809.179.547.483</b> |

**27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                                                                   | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                                        | 50.325.083.508         | 98.576.036.339         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                                       | 225.034.868.237        | 232.113.627.568        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm                                              | -                      | 6.523.560              |
|                                                                                                   | <b>275.359.951.745</b> | <b>330.696.187.467</b> |
| Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan<br>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38) | 216.083.649.241        | 231.526.647.568        |

**28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                             | Năm 2024<br>VND      | Năm 2023<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay                                                | 3.020.778.454        | 2.621.111.150        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (1.520.833.552)      | -                    |
| Chi phí tài chính khác                                      | 27.331.184           | -                    |
|                                                             | <b>1.527.276.086</b> | <b>2.621.111.150</b> |

**29 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                                                                       | Năm 2024<br>VND      | Năm 2023<br>VND       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                                                         | 4.661.500            | 4.587.100             |
| Chi phí nhân công                                                                     | 10.675.753.846       | 8.770.166.430         |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng                                                     | 131.301.275          | 373.377.318           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                                                      | 578.088.271          | 423.193.641           |
| Chi phí dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng bảo hành bất động sản đã bán, công trình xây lắp | (24.017.086.251)     | 25.629.706.791        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                                             | 17.893.028.364       | 18.620.136.357        |
| Chi phí khác bằng tiền                                                                | 1.770.081.462        | 619.494.586           |
|                                                                                       | <b>7.035.828.467</b> | <b>54.440.662.223</b> |

**30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                   | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 308.326.863            | 550.093.692            |
| Chi phí nhân công                 | 144.485.483.768        | 135.296.464.716        |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 4.440.647.977          | 5.681.984.887          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 6.820.198.643          | 4.634.346.451          |
| Thuế, phí và lệ phí               | 52.251.041.214         | 31.307.894.042         |
| Chi phí dự phòng                  | (17.666.889.300)       | 5.157.216.938          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 42.505.544.155         | 52.907.667.013         |
| Chi phí khác bằng tiền            | 25.747.938.299         | 29.193.316.061         |
|                                   | <b>258.892.291.619</b> | <b>264.728.983.800</b> |

**31 THU NHẬP KHÁC**

|                                             | Năm 2024<br>VND      | Năm 2023<br>VND       |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 28.181.818           | 155.180.907           |
| Tiền thu phạt hợp đồng                      | 1.470.549.520        | 2.267.482.456         |
| Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mễ Trì    | 1.224.235.454        | 1.381.714.543         |
| Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình       | 2.946.927.400        | 6.652.408.426         |
| Thu nhập từ giảm tiền thuê đất              | 1.499.130.791        | -                     |
| Thu nhập khác                               | 522.588.035          | 2.517.626.251         |
|                                             | <b>7.691.613.018</b> | <b>12.974.412.583</b> |

**32 CHI PHÍ KHÁC**

|                                                                    | Năm 2024<br>VND      | Năm 2023<br>VND        |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 149.306.465          | 711.069.038            |
| Khoản ghi nhận thừa thuế phải nộp năm trước                        | -                    | (2.943.753.694)        |
| Các khoản bị phạt                                                  | (1.110.714.732)      | (35.810.369)           |
| Các khoản khác                                                     | 247.169.365          | 506.937.784            |
|                                                                    | <b>(714.238.902)</b> | <b>(1.761.557.241)</b> |

**33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

|                                                                | Năm 2024<br>VND       | Năm 2023<br>VND       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ                     | -                     | -                     |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con              | 14.452.513.731        | 16.733.980.003        |
| - Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội               | 14.311.015.330        | 16.611.010.818        |
| - Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội   | 140.921.874           | 122.443.988           |
| - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68             | 576.527               | 525.197               |
| - Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico | -                     | -                     |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                        | <b>14.452.513.731</b> | <b>16.733.980.003</b> |

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

|                                             | Năm 2024<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu               | 189.795.188.566        | 137.329.475.583        |
| Chi phí lương và các khoản trích theo lương | 214.035.811.567        | 158.208.726.488        |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng           | 3.544.257.935          | 4.659.925.978          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định            | 56.071.453.066         | 67.006.533.781         |
| Thuế, phí và lệ phí                         | 11.405.950.084         | 17.124.440.846         |
| Chi phí dự phòng                            | (17.666.889.300)       | 5.157.216.938          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 245.168.233.470        | 225.211.450.694        |
| Chi phí khác bằng tiền                      | 117.437.100.121        | 78.503.030.264         |
|                                             | <b>819.791.105.509</b> | <b>693.200.800.573</b> |

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

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

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

### 36 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

### 37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

|                                          | Hoạt động xây dựng và hoạt động khác | Hoạt động chuyển nhượng bất động sản | Tổng cộng toàn Doanh nghiệp |
|------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
|                                          | VND                                  | VND                                  | VND                         |
| Doanh thu thuần                          | 358.767.573.474                      | 269.071.328.753                      | 627.838.902.227             |
| Giá vốn hàng bán                         | 317.292.920.061                      | 39.534.006.618                       | 356.826.926.679             |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b> | <b>41.474.653.413</b>                | <b>229.537.322.135</b>               | <b>271.011.975.548</b>      |
| <b>Tổng chi phí mua TSCĐ</b>             | <b>45.974.772.745</b>                |                                      | <b>45.974.772.745</b>       |
| Tài sản bộ phận                          |                                      |                                      | -                           |
| Tài sản không phân bổ                    |                                      |                                      | 8.894.004.805.931           |
| <b>Tổng Tài sản</b>                      | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>8.894.004.805.931</b>    |
| Nợ phải trả của các bộ phận              |                                      |                                      | -                           |
| Nợ phải trả không phân bổ                |                                      |                                      | 3.792.046.920.176           |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                  | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             | <b>3.792.046.920.176</b>    |

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 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| Bên liên quan                                                      | Mối quan hệ                                  |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam                                 | Công ty liên doanh                           |
| Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây                                     | Công ty liên doanh                           |
| Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà            | Công ty liên kết                             |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân          | Công ty liên kết                             |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 17                 | Công ty liên kết                             |
| Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội                         | Công ty liên kết                             |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội                                  | Công ty liên kết                             |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30                   | Công ty liên kết                             |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22                   | Công ty liên kết                             |
| Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội              | Công ty liên kết                             |
| Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội           | Công ty liên kết                             |
| Công ty CP Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46                 | Công ty liên kết                             |
| Chủ tịch, Tổng Giám đốc, những người quản lý khác của Tổng Công ty | Thành viên quản lý chủ chốt của Tổng 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<br>VND        | Năm 2023<br>VND        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>                        | <b>216.083.649.241</b> | <b>231.526.647.568</b> |
| 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 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<br>VND | Năm 2023<br>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 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất 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 hợp nhất năm trước<br>VND | Số liệu điều chỉnh lại<br>VND | Chênh lệch<br>VND | Ghi chú |
|--------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b> |       |                                                          |                               |                   |         |
| - Hàng tồn kho                       | 141   | 580.837.911.154                                          | 1.499.012.209.172             | 918.174.298.018   | (1)     |
| - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang    | 242   | 1.679.629.715.448                                        | 683.822.706.316               | (995.807.009.132) | (1),(2) |
| - Chi phí phải trả ngắn hạn          | 315   | 723.704.693.843                                          | 646.071.982.729               | (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 13 tháng 05 năm 2025

**Trần Thị Thu Liên**  
Kế toán trưởng

**Trương Vĩnh Nam**  
Người lập biểu