

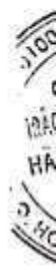
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
(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 - 50
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 50



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 31/12/2020.

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

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

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

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Hải Long	Chủ tịch
Ông Phạm Tiến Đức	Thành viên
Ông Phan Thanh Chung	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Cúc Hòa	Thành viên
Ông Ngô Minh Tuấn	Thành viên

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

Ông Phạm Tiến Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Từ Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Thắng	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 08/03/2021)
Ông Mai Công Quyền	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 08/03/2021)
Ông Đồng Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	(Nghỉ chế độ từ ngày 01/12/2020)
Ông Phùng Minh Trang	Phó Tổng Giám đốc	(Nghỉ chế độ từ ngày 01/03/2021)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc *TV*

Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 31/03/2021, từ trang 07 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 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 của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Kiểm toán viên 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 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) (chi tiết xem tại các thuyết minh số 3, 5, 7, 8, 9, 10, 15, 16, 17 và 21). Đồng thời, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 áp dụng chưa phù hợp chính sách ghi nhận doanh thu bất động sản của Dự án khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên Sở Khoa học và Công nghệ Hà Nội (chi tiết xem tại thuyết minh số 25). Ngoài ra, Kiểm toán viên 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 31/12/2020 của Công ty Cổ phần xây dựng Đô thị Hà Nội (công ty con Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68) chưa được kiểm toán với tổng tài sản là 12,22 tỷ VND.

Kiểm toán viên 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 31/12/2020 của các công ty sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội (công ty liên kết) gồm các khoản mục "Tài sản thiếu chờ xử lý" số tiền 14,08 tỷ VND, "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 3,19 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) chưa được kiểm toán với giá trị tài sản ròng là 1.758.550.259 VND;
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (công ty liên kết) gồm các khoản mục liên quan đến công nợ phải thu số tiền 190,14 tỷ VND và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này, công nợ phải trả số tiền 46,35 tỷ VND;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22 (công ty liên kết) gồm các khoản mục "Phải thu ngắn hạn khách hàng" và "Phải thu ngắn hạn khác" tồn đọng lâu ngày và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này.

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

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2020 là 8,56 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2020 là 30% và Lợi nhuận sau thuế năm 2020 là 37,33 triệu VND;
- Báo cáo tài chính của Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội (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 31/12/2020 là âm 825,27 triệu VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2020 là 49,19% và Lợi nhuận sau thuế năm 2020 là âm 3,46 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 31/12/2020 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 2020, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 của Tổng Công ty đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Kiểm toán viên đưa ra ý kiến ngoại trừ việc không đánh giá được ảnh hưởng của các ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty. Ngoài ra, kiểm toán viên cũng đưa ý kiến ngoại trừ việc một số Báo cáo tài chính của Công ty liên kết sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất chưa được kiểm toán.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0777-2018-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Duy Quảng

Kiểm toán viên

Giấy Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3363-2020-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.686.694.273.086	2.567.779.373.197
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.508.930.476.529	1.225.481.176.367
111	1. Tiền		85.650.243.438	101.089.252.884
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.423.280.233.091	1.124.391.923.483
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	70.901.006.187	191.185.594.463
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		70.901.006.187	191.185.594.463
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		566.033.437.508	506.251.688.132
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	215.838.605.246	180.804.266.435
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	66.920.433.260	80.171.988.733
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		40.500.000.940	500.000.940
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	340.152.124.823	264.480.526.820
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(97.377.726.761)	(26.261.994.623)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý	8	-	6.556.899.827
140	IV. Hàng tồn kho	10	436.872.060.063	548.373.201.181
141	1. Hàng tồn kho		445.785.294.170	557.474.546.803
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.913.234.107)	(9.101.345.622)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		103.957.292.799	96.487.713.054
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	555.825.330	529.619.458
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		64.875.493.375	65.823.550.423
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	38.525.974.094	30.134.543.173

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.922.226.270.608	5.224.640.129.103
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		8.691.998.000	9.463.329.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	8.691.998.000	9.463.329.000
220	II. Tài sản cố định		128.751.750.195	132.401.409.078
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	57.047.334.335	60.657.064.893
222	- Nguyên giá		205.284.984.189	206.531.809.033
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(148.237.649.854)	(145.874.744.140)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	71.704.415.860	71.744.344.185
228	- Nguyên giá		74.785.837.518	74.785.837.518
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.081.421.658)	(3.041.493.333)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	783.352.814.718	822.493.908.404
231	- Nguyên giá		1.079.596.784.042	1.075.917.993.723
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(296.243.969.324)	(253.424.085.319)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	1.916.451.203.051	2.375.289.039.790
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		184.107.715.817	177.746.381.940
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.732.343.487.234	2.197.542.657.850
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	2.079.095.115.463	1.876.549.640.066
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.019.198.012.529	1.829.232.731.032
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		140.273.887.454	127.673.887.454
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(80.376.784.520)	(80.356.978.420)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.883.389.181	8.442.802.765
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	5.326.731.162	7.612.566.011
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		556.658.019	830.236.754
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		7.608.920.543.694	7.792.419.502.300

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.492.209.788.257	3.928.784.355.084
310	I. Nợ ngắn hạn		2.027.193.795.429	2.447.236.717.184
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	439.579.783.267	391.687.111.364
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	255.239.874.572	809.505.242.801
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	55.662.109.879	28.614.602.400
314	4. Phải trả người lao động		50.023.222.168	67.004.627.923
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	519.157.754.502	315.007.138.141
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	46.246.914.144	50.689.981.120
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	575.513.807.301	555.641.399.144
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	54.090.144.112	220.173.410.502
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		9.895.613.682	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		21.784.571.802	8.913.203.789
330	II. Nợ dài hạn		1.465.015.992.828	1.481.547.637.900
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	70.452.284.617	97.437.369.052
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	1.359.625.092.526	1.360.695.085.013
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	29.388.821.415	18.586.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		5.549.794.270	4.829.183.835

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.116.710.755.437	3.863.635.147.216
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	4.116.710.755.437	3.863.635.147.216
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.735.370.744.902	1.735.459.644.902
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.735.370.744.902	1.735.459.644.902
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		16.722.368.957	16.722.212.922
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		18.555.130.824	18.555.130.824
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		345.294.418.943	288.653.026.362
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		1.949.646.014.212	1.753.162.373.022
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.617.064.943.618	1.438.585.497.001
421b	LNST chưa phân phối năm nay		332.581.070.594	314.576.876.021
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		39.398.990.505	39.359.672.090
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>7.608.920.543.694</u>	<u>7.792.419.502.300</u>



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Quang Cúc Hòa
Kế toán trưởng

Trương Vinh Nam
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.506.173.508.242	1.214.778.804.616
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		165.345	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.506.173.342.897	1.214.778.804.616
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.193.508.731.798	884.582.707.447
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		312.664.611.099	330.196.097.169
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	182.226.172.815	166.855.308.083
22	7. Chi phí tài chính	28	12.003.016.588	18.719.017.859
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		11.968.713.053	18.324.717.524
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	29	191.175.769.695	155.829.698.791
25	9. Chi phí bán hàng	30	29.680.800.405	39.488.168.964
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	299.219.721.997	213.386.998.896
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		345.163.014.619	381.286.918.324
31	12. Thu nhập khác	32	5.324.393.801	7.613.053.814
32	13. Chi phí khác	33	4.736.562.507	12.680.333.620
40	14. Lợi nhuận khác		587.831.294	(5.067.279.806)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		345.750.845.913	376.219.638.518
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	12.896.196.584	21.802.141.974
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		273.578.735	802.568.887
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>332.581.070.594</u>	<u>353.614.927.657</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		331.168.084.072	346.434.876.021
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.412.986.522	7.180.051.636



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Quang Cúc Hòa
Kế toán trưởng

Trương Vinh Nam
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2020
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		345.750.845.913	376.219.638.518
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(226.767.448.096)	(238.336.789.082)
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		48.765.447.233	49.009.438.829
03	- Các khoản dự phòng		81.563.650.840	14.813.143.917
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		14.497.435	5.973.617
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(369.079.756.657)	(320.490.062.969)
06	- Chi phí lãi vay		11.968.713.053	18.324.717.524
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		118.983.397.817	137.882.849.436
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(7.435.168.974)	9.789.810.552
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		105.327.918.756	256.569.052.842
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)		741.930.288.353	21.463.315.367
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.259.628.977	633.240.234
14	- Tiền lãi vay đã trả		(8.506.864.864)	(14.519.118.171)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(24.893.809.706)	(17.057.845.073)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	2.474.245.579
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(24.888.672.950)	(11.368.718.538)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		902.776.717.409	385.866.832.228
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(701.103.797.542)	(312.006.844.134)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		290.006.818	189.272.692
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(40.000.000.000)	(191.185.594.463)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		120.284.588.276	125.889.081.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(12.600.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.553.075.800
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		170.370.727.611	164.998.502.694
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(462.758.474.837)	(208.562.506.411)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT


Năm 2020
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		94.416.122.788	309.043.483.880
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(249.696.567.763)	(523.997.390.876)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.274.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(156.554.444.975)	(214.953.906.996)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		283.463.797.597	(37.649.581.179)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.225.481.176.367	1.263.136.731.163
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.497.435)	(5.973.617)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>1.508.930.476.529</u>	<u>1.225.481.176.367</u>



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021


Nguyễn Quang Cúc Hòa
Kế toán trưởng


Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2020

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

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

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 1.900.000.000.000 VND (Một nghìn chín trăm tỷ đồng). Vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2020 là 1.735.459.644.902 VND.

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

Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm là: Xây lắp các công trình xây dựng, kinh doanh bất động sản, sản giao dịch bất động sản, quản lý vận hành nhà chung cư.

Cấu trúc Tập đoàn

Tổng Công ty có 04 công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020, bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, xây dựng, bất động sản
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Hà Nội	100%	100%	Xây dựng, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Hà Nội	65%	65%	Xây dựng, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico ⁽¹⁾	Hà Nội			Đầu tư Khu công nghiệp, Khu đô thị

⁽¹⁾ 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 31/12/2020 chưa nhận bàn giao vốn, tài sản và nghĩa vụ từ Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp - đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty và đang được giao thực hiện dự án này.

Tổng Công ty có 12 Công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2020, 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%	30%	Bất động sản
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam ⁽¹⁾	Hà Nội	30%	30%	Thiết bị điện
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,2%	47,2%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,0%	31,0%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,0%	22,0%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,0%	30,0%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,1%	29,1%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,1%	39,1%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,0%	30,0%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội	Hà Nội	25,7%	25,7%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,0%	30,0%	Xây lắp, bất động sản
Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	32,6%	32,6%	Xây lắp, bất động sản

⁽¹⁾ Kỳ kế toán của Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam bắt đầu từ ngày 01/04 đến ngày 31/03 hàng năm. Khoản đầu tư vào Công ty liên doanh là Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2020 vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổng Công ty. Tỷ lệ góp vốn vào Công ty liên doanh được xác định theo tỷ lệ góp vốn bằng Đô la Mỹ tại thời điểm Tổng Công ty góp vốn (chiếm 30% tỷ lệ vốn góp).

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI 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 trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

2.4. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Tổng Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thực hiện thanh toán.

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 cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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.

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

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

- Đối với 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.

2.7. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

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.

2.8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

2.9. Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm

2.10. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc 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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.12. Thuê hoạt động

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

2.13. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

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

2.14. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.16. Vay

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

2.17. Chi phí đi vay

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

2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí 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.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

2.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Vốn đầu tư của chủ sở hữu Tổng Công ty là vốn do Ngân sách Nhà nước giao và tự bổ sung bằng lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh trên bảng cân đối kế toán là chênh lệch đánh giá lại tài sản phát sinh từ việc đánh giá lại tài sản để cổ phần hóa các đơn vị hạch toán phụ thuộc Tổng Công ty.

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 thường niên phê duyệt:

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

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

2.21. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

2.22. Giá vốn hàng bán

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

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

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23. 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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) 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 kỳ 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.

b) 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.

Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

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

2.25. Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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.

2.26. Thông tin bộ phận

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của 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 Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	2.139.321.504	3.166.711.908
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	83.510.921.934	97.847.077.532
Tiền đang chuyển	-	75.463.444
Các khoản tương đương tiền ^(*)	1.423.280.233.091	1.124.391.923.483
	1.508.930.476.529	1.225.481.176.367

^(*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn, có tổng giá trị 1.423.280.233.091 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, Chi nhánh Đông Đô, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Điện Biên Phủ với lãi suất từ 3,2%/năm đến 6,0%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	70.901.006.187	-	191.185.594.463	-
	70.901.006.187	-	191.185.594.463	-

⁽¹⁾ Tại ngày 31/12/2020, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Nam Á và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Hà Nội có tổng giá trị là 70.901.006.187 VND với lãi suất từ 5,5%/năm đến 6,5%/năm.

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

	31/12/2020			01/01/2020			
	Địa chỉ	Tỷ lệ	Tỷ lệ quyền	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ	Tỷ lệ quyền	Giá trị ghi sổ
		lợi ích	biểu quyết		lợi ích	biểu quyết	
			VND		VND	VND	
Đầu tư vào Công ty liên kết							
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,2%	47,2%	186.233.683.253	47,2%	160.276.252.498	
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,0%	31,0%	14.585.377.235	31,0%	13.246.911.241	
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,0%	22,0%	16.960.014.586	22,0%	7.755.003.745	
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,0%	30,0%	31.211.811.293	22,0%	20.497.275.896	
- Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,1%	29,1%	2.657.238.814	30,0%	2.559.767.386	
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,1%	39,1%	35.741.845.540	29,1%	35.572.248.061	
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,0%	30,0%	40.247.899.056	39,1%	40.620.115.060	
- Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,0%	30,0%	23.217.518.633	30,0%	17.561.359.910	
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội	Hà Nội	25,7%	25,7%	18.671.978.096	30,0%	17.503.811.406	
- Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	32,6%	32,6%	2.940.000.000	25,7%	2.940.000.000	
				-	32,6%	2.019.759.792	
Đầu tư vào Công ty liên doanh							
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,0%	30,0%	1.832.964.329.276	30,0%	1.668.956.478.535	
- Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Hà Nội	30,0%	30,0%	15.030.269.011	30,0%	18.816.239.241	
				1.817.934.060.265	30,0%	1.650.140.239.294	
				2.019.198.012.529		1.829.232.731.032	

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2019 (đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty CP Đầu tư XD và Phát triển Nhà số 7	5.106.700.000	-	5.106.700.000	-
- Công ty CP Thương mại và Đầu tư Xây dựng số 32	1.850.000.000	(412.351.653)	1.850.000.000	(412.351.653)
- Công ty CP Tư vấn HANDIC Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-
- Công ty CP Chứng khoán Hòa Bình	11.364.545.454	-	11.364.545.454	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội	4.553.600.000	-	4.553.600.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52	1.026.000.000	-	1.026.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 36	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	14.985.432.000	-	14.985.432.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội	9.351.610.000	(9.352.000.000)	9.351.610.000	(9.352.000.000)
- Công ty Tài Chính Cổ phần Handico	70.000.000.000	(70.000.000.000)	70.000.000.000	(70.000.000.000)
- Công ty Cổ phần Nhà Hà Nội	1.431.000.000	-	1.431.000.000	-
- Công ty Cổ phần Kiểm định chất lượng Vật liệu xây dựng Hà Nội	300.000.000	(294.115.004)	300.000.000	(294.115.004)
- Dự án Khu nhà ở để bán tại Ao Trúng, Long Biên	13.500.000.000	-	900.000.000	-
- Công ty Xây dựng Hạ tầng Nông thôn Hà Nội	105.000.000	-	105.000.000	-
	140.273.887.454	(80.058.466.657)	127.673.887.454	(80.058.466.657)

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.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico Vinh Tân	3.579.737.648	-	3.579.737.648	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm	1.980.400.000	-	5.055.655.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	5.796.694.640	-	6.296.694.640	-
- Công ty TNHH Phương Đông	16.934.430.600	-	16.934.430.600	-
- Ban Quản lý các Dự án Xây dựng Dân dụng và Kiến trúc Hạ tầng Đô thị Nghệ An	18.944.104.000	-	18.944.104.000	-
- Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Vinh	16.688.924.777	-	14.326.927.028	-
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	21.647.160.262	-	21.578.525.466	-
- Các đối tượng khác	130.267.153.319	(33.204.085.148)	94.088.192.053	(25.987.054.165)
	215.838.605.246	(33.204.085.148)	180.804.266.435	(25.987.054.165)
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	14.781.045.101	-	18.896.400.861	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

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 minh tại thời điểm 31/12/2020 và 01/01/2020 lần lượt là 6.687.124.714 VND và 3.456.832.126 VND.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Công ty TNHH Điện lạnh và thiết bị công nghiệp Tân Thanh	2.119.765.500	2.119.765.500
- Công ty TNHH Bình Yên	112.625.500	4.638.405.850
- Trả trước cho các đối tượng khác	64.688.042.260	73.413.817.383
	66.920.433.260	80.171.988.733

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020 (Đã điều chỉnh)	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Ký cược, ký quỹ	7.073.782.789	-	5.886.446.562	-
Tạm ứng	4.754.635.192	-	4.189.778.474	-
Phải thu khác	328.323.706.842	(64.173.641.613)	254.404.301.784	(274.940.458)
- Phải thu về lãi tiền gửi	14.132.817.807	-	2.277.372.603	-
- Thuế GTGT phải nộp của Công trình Tòa chung cư 21T2 tại ô đất A14 Nam Trung Yên	66.661.875.652	-	66.661.875.652	-
- Tạm ứng vốn cho công trình	96.237.765.921	-	106.449.416.374	-
- Công ty TNHH Quảng Hồng	13.146.684.827	-	14.046.684.827	-
- Chi phí bị cắt giảm theo Kiểm toán Nhà nước	8.168.401.901	-	8.168.401.901	-
- Phải thu chi phí vượt quyết toán	-	-	2.716.292.118	-
- Các khoản phải thu khác tại Ban Quản lý dự án 4	1.185.025.868	-	6.483.355.035	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc - Tiền góp vốn dự án Thiết bị Cấp ngầm	5.901.825.638	-	6.331.825.638	-
- Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát ⁽ⁱ⁾	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Phải thu khác	119.889.309.228	(64.173.641.613)	38.269.077.636	(274.940.458)
	340.152.124.823	(64.173.641.613)	264.480.526.820	(274.940.458)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	3.715.275.000	-	6.080.000.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn ⁽ⁱⁱ⁾	4.976.723.000	-	3.383.329.000	-
	8.691.998.000	-	9.463.329.000	-

⁽ⁱ⁾ Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án số 19/2019/HĐHD/TTP-CT68 ngày 10/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát về việc hợp tác đầu tư chuyển đổi mục đích kinh doanh dự án tại lô đất thuộc phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Theo điều khoản của hợp đồng, các bên góp vốn thực hiện dự án bằng tiền với giá trị 10.000.000.000 VND, tương đương với tỷ lệ góp vốn 50%. Lợi nhuận từ việc đầu tư thực hiện dự án được phân chia theo tỷ lệ 50% trên tổng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước. Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 đã chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát với số tiền là 3.000.000.000 VND.

⁽ⁱⁱ⁾ Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 575/HĐLD-ĐTĐD ngày 18/06/2007 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển

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

Các khoản phải thu ngắn hạn khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2020 và 01/01/2020 lần lượt là 21.572.819.430 VND và 12.328.902.703 VND.

8. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền (*)	-	6.556.899.827
	<u>-</u>	<u>6.556.899.827</u>

(*) Đây là số tiền mặt thiếu tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con), được ghi nhận theo Biên bản kiểm kê quỹ ngày 29/08/2019. Trong năm 2020, Công ty con đã nhận được khoản hoàn trả tiền mặt kiểm kê thiếu với số tiền 6.556.899.827 VND.

9. NỢ XẤU

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phong cách	4.299.014.883	-	4.299.014.883	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại ATO	1.063.310.285	-	1.063.310.285	-
Công ty TNHH Phương Đông	16.934.430.600	-	16.934.430.600	-
Công ty TNHH Quảng Hồng Phạm Ngọc Tuấn	14.046.684.827	14.046.684.827	14.046.684.827	14.046.684.827
Ban quản lý dự án Hạ tầng Tà Ngạn	13.111.666.500	13.111.666.500	13.111.666.500	13.111.666.500
Các đối tượng khác	9.315.107.298	4.657.553.651	-	-
	<u>209.927.719.628</u>	<u>112.549.992.867</u>	<u>111.605.426.087</u>	<u>85.343.431.464</u>

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 31/12/2020 và ngày 01/01/2020 với số tiền ước tính lần lượt là 79,6 tỷ VND và 78,4 tỷ VND.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	186.944.872	-	287.803.125	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	414.355.156.500	-	525.900.972.480	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	30.992.647.046	(8.913.234.107)	31.035.225.446	(9.101.345.622)
	445.785.294.170	(8.913.234.107)	557.474.546.803	(9.101.345.622)

⁽¹⁾ Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2020	01/01/2020 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
- Công trình Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	-	46.926.226.449
- Công trình Khu Nhà ở và Văn phòng cho thuê 3.10 Lê Văn Lương	147.381.140.712	192.096.276.491
- Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh	29.163.488.722	17.897.197.510
- Nhà văn hóa huyện Đông Anh	9.372.301.694	24.595.974.586
- Công trình Khu đô thị mới Cổ Nhuế Xuân Đình	34.487.779.160	42.403.763.865
- Các công trình khác	193.950.446.212	201.981.533.579
	414.355.156.500	525.900.972.480

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	447.433.667	417.409.424
- Các khoản khác	108.391.663	112.210.034
	555.825.330	529.619.458
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.394.475.736	2.170.491.586
- Phí môi giới bán căn hộ	91.768.096	662.702.846
- Chi phí sửa chữa, cải tạo hạ tầng	2.212.675.421	3.854.959.835
- Các khoản khác	627.811.909	924.411.744
	5.326.731.162	7.612.566.011

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	82.527.815.888	95.205.671.394	19.561.794.427	9.236.527.324	206.531.809.033					
- Mua trong năm	-	172.250.100	1.396.304.000	641.443.009	2.209.997.109					
- Tăng do điều chỉnh theo quyết toán	-	104.909.091	-	-	104.909.091					
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.009.272.293)	(552.458.751)	-	(3.561.731.044)					
Số dư cuối năm	82.527.815.888	92.473.558.292	20.405.639.676	9.877.970.333	205.284.984.189					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	43.707.380.858	75.320.451.846	18.898.546.932	7.948.364.504	145.874.744.140					
- Khấu hao trong năm	2.616.841.894	2.404.513.690	209.451.108	674.828.211	5.905.634.903					
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.009.272.293)	(533.456.896)	-	(3.542.729.189)					
Số dư cuối năm	46.324.222.752	74.715.693.243	18.574.541.144	8.623.192.715	148.237.649.854					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	38.820.435.030	19.885.219.548	663.247.495	1.288.162.820	60.657.064.893					
Tại ngày cuối năm	36.203.593.136	17.757.865.049	1.831.098.532	1.254.777.618	57.047.334.335					

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 16.303.030.152 VND;
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 114.915.411.032 VND;
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 158.326.562 VND.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định 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	<u>71.150.095.138</u>	<u>1.664.597.830</u>	<u>1.971.144.550</u>	<u>74.785.837.518</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.231.227.261	1.635.474.393	174.791.679	3.041.493.333
- Khấu hao trong năm	-	14.720.004	25.208.321	39.928.325
Số dư cuối năm	<u>1.231.227.261</u>	<u>1.650.194.397</u>	<u>200.000.000</u>	<u>3.081.421.658</u>
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	69.918.867.877	29.123.437	1.796.352.871	71.744.344.185
Tại ngày cuối năm	<u>69.918.867.877</u>	<u>14.403.433</u>	<u>1.771.144.550</u>	<u>71.704.415.860</u>

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	901.045.256.601	174.872.737.122	1.075.917.993.723
- Mua trong năm	-	3.678.790.319	3.678.790.319
Số dư cuối năm	<u>901.045.256.601</u>	<u>178.551.527.441</u>	<u>1.079.596.784.042</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	193.750.508.584	59.673.576.735	253.424.085.319
- Khấu hao trong năm	12.487.202.702	30.332.681.303	42.819.884.005
Số dư cuối năm	<u>206.237.711.286</u>	<u>90.006.258.038</u>	<u>296.243.969.324</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	707.294.748.017	115.199.160.387	822.493.908.404
Tại ngày cuối năm	<u>694.807.545.315</u>	<u>88.545.269.403</u>	<u>783.352.814.718</u>

- Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 345.349.772 VND;
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 96.091.842.474 VND (năm 2019 là 100.406.612.580 VND);
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24b.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2020. 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.

15. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn ⁽¹⁾

	31/12/2020		01/01/2020 (Đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Dự án Nhà ở Cán bộ CNV Sở Khoa học và Công nghệ	20.933.158.010	20.933.158.010	19.737.147.095	19.737.147.095
- Dự án CT3A Mễ Trì	62.113.814.868	62.113.814.868	59.757.995.026	59.757.995.026
- Dự án CT3B Mễ Trì	10.618.016.033	10.618.016.033	10.618.016.033	10.618.016.033
- Dự án Khu thấp tầng Mễ Trì	18.620.336.987	18.620.336.987	18.617.060.987	18.617.060.987
- Hạ tầng kỹ thuật chung cư Mễ Trì	51.131.839.051	51.131.839.051	51.131.839.051	51.131.839.051
- Các dự án khác	20.690.550.868	20.690.550.868	17.884.323.748	17.884.323.748
	184.107.715.817	184.107.715.817	177.746.381.940	177.746.381.940

	31/12/2020	01/01/2020 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
b) Xây dựng cơ bản dở dang		
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.732.013.447.978	2.197.212.618.594
- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại và dịch vụ công cộng tại ô đất A10 thuộc Khu đô thị Nam Trung Yên, Cầu Giấy, Hà Nội	-	498.158.655.851
- Khu Tái định cư Nam Trung Yên - Phần Xây dựng Nhà ở và Hạ tầng Kỹ thuật thiết yếu Giai đoạn I	996.859.223.189	973.455.848.360
- Dự án Xây dựng hạ tầng tuyến đường và các ô đất hai bên đường Láng Hạ - Thanh Xuân	-	273.498.983.770
- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại phường Mai Động	10.399.558.756	10.003.609.482
- Dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp Sóc Sơn	-	86.244.012.286
- Các dự án khác	724.754.666.033	355.851.508.845
Sửa chữa lớn tài sản cố định	330.039.256	330.039.256
	1.732.343.487.234	2.197.542.657.850

⁽¹⁾ 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.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52	31.199.649.966	31.199.649.966	24.882.143.901	24.882.143.901
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	33.996.404.083	33.996.404.083	16.049.146.523	16.049.146.523
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	50.264.709.065	50.264.709.065	45.642.647.375	45.642.647.375
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	1.931.181.000	1.931.181.000	1.931.181.000	1.931.181.000
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội	9.782.563.023	9.782.563.023	9.002.603.403	9.002.603.403
- Công ty CP Đầu tư Cửa Việt	95.977.340	95.977.340	587.913.484	587.913.484
- Phải trả cho các đối tượng khác	312.309.298.790	312.309.298.790	293.591.475.678	293.591.475.678
	439.579.783.267	439.579.783.267	391.687.111.364	391.687.111.364
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	11.713.744.023	11.713.744.023	10.933.784.403	10.933.784.403

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 31/12/2020 và 01/01/2020 lần lượt là 51.201.895.231 VND và 7.474.635.236 VND.

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện Đông Anh	13.270.167.882	34.593.497.309
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân Nguyễn Kim Sơn	54.862.023.569	40.582.806.794
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng quận Bắc Từ Liêm	17.815.126.354	17.815.126.354
Phan Thị Hồng Hạnh	50.170.281.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Vật liệu mới và Công nghệ cao H.P.T	14.263.500.447	9.788.693.534
Công ty Cổ phần Địa Tín	-	13.217.235.348
Các khách hàng khác	-	5.191.397.187
	104.858.775.320	688.316.486.275
	255.239.874.572	809.505.242.801
	54.862.023.569	40.582.806.794

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

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 31/12/2020 và 01/01/2020 lần lượt là 10.261.938.146 VND và 10.261.938.146 VND.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm (Đã điều chỉnh)	Số phải nộp đầu năm (Đã điều chỉnh)	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	24.842.175	21.267.496.879	40.445.586.092	40.782.976.033	70.863.231	20.976.127.994
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.071.849.408	3.811.872.868	12.896.196.584	24.893.809.706	38.423.083.638	165.493.976
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.182.250.104	8.881.800.979	8.889.346.078	6.639.591	1.181.344.596
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	37.851.590	393.461.226	44.236.144.208	44.617.141.478	25.387.634	-
Các loại thuế khác	-	-	39.079.643.944	7.477.258.231	-	31.602.385.713
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.959.521.323	103.648.073	326.411.796	-	1.736.757.600
	30.134.543.173	28.614.602.400	145.643.019.880	126.986.943.322	38.525.974.094	55.662.109.879

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	29.864.036.395	26.402.188.206
Trích trước chi phí các công trình ^(*)	487.106.674.668	287.959.409.792
Chi phí phải trả khác	2.187.043.439	645.540.143
	519.157.754.502	315.007.138.141

^(*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 31/12/2020 như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	147.084.441.299	5.895.159.818
Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng	4.245.531.680	4.245.531.680
Dự án Cầu Diễn 2	80.616.090.750	80.616.090.750
Dự án 4,1 ha Cổ Nhuế	62.560.309.560	59.926.233.517
Công trình 3.10 Lê Văn Lương	117.166.018.339	111.273.993.991
Chi phí các hạng mục Khu đô thị Mỹ Trì Thượng	10.004.215.854	10.004.215.854
Thi công Xây dựng đường Lê Mao	-	2.156.000.000
Các công trình khác	65.430.067.186	13.842.184.182
	487.106.674.668	287.959.409.792

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	(Đã điều chỉnh) VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu cho thuê nhà nhận trước	46.246.914.144	50.689.981.120
	46.246.914.144	50.689.981.120
b) Dài hạn		
- Doanh thu bán nhà nhận trước	70.452.284.617	97.437.369.052
	70.452.284.617	97.437.369.052

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	(Đã điều chỉnh) VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	675.832.885	610.247.547
Bảo hiểm xã hội	1.550.366.642	1.436.564.561
Bảo hiểm y tế	29.969.776	75.319.464
Bảo hiểm thất nghiệp	18.767.608	38.058.456
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	180.400.000	748.598.600

	31/12/2020	01/01/2020 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Các khoản phải trả, phải nộp khác	573.058.470.390	552.732.610.516
- <i>Kinh phí bảo trì, vận hành tòa nhà</i>	<i>49.139.286.006</i>	<i>43.071.400.410</i>
- <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>	<i>22.549.007.754</i>	<i>22.548.956.154</i>
- <i>Phải trả về tiền vốn huy động của các cá nhân</i>	<i>7.467.273.769</i>	<i>16.812.915.040</i>
- <i>Huy động vốn các dự án Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68</i>	<i>62.245.066.719</i>	<i>61.498.537.644</i>
- <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>	<i>356.634.743.387</i>	<i>356.634.743.387</i>
- <i>Lãi phải trả cho bên góp vốn nhà 48 Trần Nhân Tông tạm tính</i>	<i>1.078.553.191</i>	<i>771.772.315</i>
- <i>Phải trả các đối tượng khác</i>	<i>73.944.539.564</i>	<i>51.394.285.566</i>
	575.513.807.301	555.641.399.144
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	62.727.178.836	63.797.171.323
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.296.897.913.690	1.296.897.913.690
- <i>Phải trả Công ty Tư vấn Đầu tư In bao bì Việt Nam</i>	<i>50.533.500.000</i>	<i>50.533.500.000</i>
- <i>Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên ⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>1.245.427.570.000</i>	<i>1.245.427.570.000</i>
- <i>Phải trả các đối tượng khác</i>	<i>936.843.690</i>	<i>936.843.690</i>
	1.359.625.092.526	1.360.695.085.013
c) Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	-	5.984.059.489

⁽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 540.809.300 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.

Các khoản phải trả 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 minh tại thời điểm 31/12/2020 và 01/01/2020 lần lượt là 2.145.014.939 VND và 2.145.014.939 VND.

22. VAY

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	200.751.113.947	200.751.113.947	82.736.058.121	248.492.476.068	34.994.696.000	34.994.696.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	19.422.296.555	19.422.296.555	612.108.112	938.956.555	19.095.448.112	19.095.448.112
	220.173.410.502	220.173.410.502	83.348.166.233	249.431.432.623	54.090.144.112	54.090.144.112
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	38.008.296.555	38.008.296.555	11.680.064.667	1.204.091.695	48.484.269.527	48.484.269.527
	38.008.296.555	38.008.296.555	11.680.064.667	1.204.091.695	48.484.269.527	48.484.269.527
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.422.296.555)	(19.422.296.555)	(612.108.112)	(938.956.555)	(19.095.448.112)	(19.095.448.112)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	18.586.000.000	18.586.000.000			29.388.821.415	29.388.821.415

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các cá nhân khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2020	01/01/2020
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thẻ chấp bằng tài sản ⁽⁶⁾	VND -	VND 161.794.079.740
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thẻ chấp bằng tài sản ⁽⁶⁾	8.560.725.355	8.560.725.355
- Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0%	Tin chấp	25.226.661.793	29.038.000.000
- Đối tượng khác	VND	Theo từng hợp đồng vay	Tin chấp	1.207.308.852	1.358.308.852
				34.994.696.000	200.751.113.947

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	31/12/2020		01/01/2020	
					VND	VND	VND	VND
- 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 ⁽¹⁾	18.485.100.000	18.535.100.000		
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Lý Thái Tổ	VND	Theo chế độ lãi suất	2023	Thế chấp bằng tài sản ⁽¹⁾	600.972.972	-		
- Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	Từ 0% đến 13,5%	Theo từng hợp đồng	Tín chấp	29.398.196.555	19.473.196.555		
					48.484.269.527	38.008.296.555		
					(19.095.448.112)	(19.422.296.555)		
					29.388.821.415	18.586.000.000		

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

⁽¹⁾ Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	VND
Số dư đầu năm trước	1.735.459.644.902	-	16.722.212.922	-	18.555.130.824	246.842.257.382	2.009.912.657	1.598.500.877.223	9.713.999.656	32.906.118.094	3.660.710.153.660	3.660.710.153.660
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	743.000.000	743.000.000	743.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	346.434.876.021	-	7.180.051.636	353.614.927.657	353.614.927.657
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.225.000.000)	(1.225.000.000)	(1.225.000.000)
Thay đổi do điều chỉnh lợi ích và thời giá tại các công ty liên kết	-	-	-	-	-	3.620.605.249	(823.219)	(11.846.283.331)	-	-	(8.226.503.301)	(8.226.503.301)
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	43.228.008.247	-	(43.228.008.247)	-	-	-	-
Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	(42.026.634.806)	-	(328.367.258)	(42.355.002.064)	(42.355.002.064)
Trích thưởng Viên chức quản lý	-	-	-	-	-	-	-	(849.812.501)	-	(82.091.815)	(931.904.316)	(931.904.316)
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2018 còn lại về Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	(31.374.310.479)	-	-	(31.374.310.479)	(31.374.310.479)
Lợi nhuận năm 2016, 2017 phải nộp về Ngân sách Nhà nước tại CT14	-	-	-	-	-	-	-	(34.286.666.014)	-	-	(34.286.666.014)	(34.286.666.014)
Bù đắp lãi chậm nộp lợi nhuận phải trả NSNN năm 2016, 2017 bằng quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	(5.037.844.516)	-	-	-	-	(5.037.844.516)	(5.037.844.516)
Tạm trích chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2019 về Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	(31.858.000.000)	-	-	(31.858.000.000)	(31.858.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	-	-	3.696.335.156	-	165.961.433	3.862.296.589	3.862.296.589
Số dư cuối năm trước	1.735.459.644.902	-	16.722.212.922	-	18.555.130.824	288.653.026.362	2.009.087.438	1.753.162.373.022	9.713.999.656	39.359.672.090	3.863.635.147.216	3.863.635.147.216



Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn có phần	Vấn khác của chủ sở hữu	Có phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Nguồn vốn đầu tư XD/CB	Lợi ích có đồng không kiểm soát	Cộng
	VND	VND											
Số dư đầu năm nay	1.735.459.644.902	-	-	16.722.212.922	-	18.555.130.824	288.653.020.362	2.009.087.438	1.753.162.373.022	9.713.999.656	39.389.672.090	3.863.635.147.216	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	331.168.084.072	-	1.412.986.522	332.581.070.594
Trả có tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.274.000.000)	(1.274.000.000)
Thay đổi do điều chỉnh lợi ích tại các công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	2.175.837.254	-	-	(3.386.514.488)	-	-	(1.210.677.235)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	40.921.675.736	-	-	(40.921.675.736)	-	-	-
Bổ sung trích quỹ Đầu tư phát triển do tăng lợi nhuận sau thuế theo Biên bản kiểm toán Nhà nước	-	-	-	-	-	-	13.543.879.591	-	-	(13.543.879.591)	-	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36.692.953.128)	-	(336.112.080)	(37.029.065.208)
Thanh lý công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích thưởng Viên chức quản lý	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(646.947.735)	-	(84.028.020)	(730.975.755)
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2019 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.406.728.571)	-	-	(7.406.728.571)
Bổ sung chuyển lợi nhuận sau thuế năm 2019 về Ngân sách Nhà nước do tăng lợi nhuận sau thuế theo Biên bản kiểm toán Nhà nước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.602.385.713)	-	-	(31.602.385.713)
Điều chỉnh khác	(88.900.000)	-	-	156.035	-	-	-	-	-	(483.357.919)	-	320.471.993	(251.629.891)
Số dư cuối năm nay	1.735.370.744.902	-	-	16.722.368.957	-	18.555.130.824	345.294.418.943	2.009.087.438	1.949.646.014.212	9.713.999.656	39.398.990.505	4.116.710.755.437	

Theo các Nghị quyết của Hội đồng Thành viên năm 2020, Tổng Công ty và các công ty con thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

	Tại Tổng Công ty	Tại các Công ty con	Tổng Cộng
	VND	VND	VND
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	26.691.394.959	14.230.280.777	40.921.675.736
Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	22.455.703.000	14.237.250.128	36.692.953.128
Trích Quỹ khen thưởng viên chức quản lý	559.490.000	87.457.735	646.947.735
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2019 còn lại về Ngân sách Nhà nước	7.406.728.571	-	7.406.728.571

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020	Tỷ lệ	01/01/2020	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước (UBND Thành phố Hà Nội)	1.735.370.744.902	100,00%	1.735.459.644.902	100,00%
Cộng	1.735.370.744.902	100%	1.735.459.644.902	100%

c) Các quỹ của Tổng công ty

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	345.294.418.943	288.653.026.362
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.009.087.438	2.009.087.438
	347.303.506.381	290.662.113.800

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

a) Tài sản thuê ngoài

Tổng Công ty thuê Văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2020, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	-	1.408.814.880

b) Tài sản cho thuê ngoài

Tổng Công ty cho thuê Văn phòng và mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	3.108.907.000	2.244.859.320
- Từ 1 năm đến 5 năm	3.513.339.830	580.635.000

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.

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2020	01/01/2020
USD	137.797,42	137.823,82

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

	Năm 2020	Năm 2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Tổng doanh thu hợp đồng xây dựng (=1)+(2), trong đó	647.024.571.749	476.982.991.700
Doanh thu hợp đồng xây dựng tự thực hiện tại các dự án Tổng Công ty làm chủ đầu tư (1)	205.133.544.435	134.888.874.108
Doanh thu hợp đồng xây dựng thực hiện với bên ngoài (2)	441.891.027.314	342.094.117.592
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (3) (*)	1.060.038.417.616	872.353.286.569
Doanh thu khác (4)	4.244.063.312	331.400.455
Tổng cộng (=2)+(3)+(4)	1.506.173.508.242	1.214.778.804.616

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) đang áp dụng chính sách ghi nhận doanh thu bất động sản của Dự án khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên Sở Khoa học và Công nghệ Hà Nội theo tiến độ thu tiền của khách hàng (không theo thời điểm bàn giao nhà cho người mua) với tổng doanh thu đã ghi nhận theo tiến độ lũy kế đến 31/12/2019 là 295.870.763.428 VND và lũy kế đến 31/12/2020 là 298.104.219.824 VND. Trong giai đoạn từ năm 2017 đến năm 2020, Công ty đã bàn giao nhà cho một số khách hàng với tổng doanh thu đủ điều kiện ghi nhận là 298.104.219.824 VND. Giá trị doanh thu lũy kế ghi nhận theo tiến độ thu tiền của khách hàng nhiều hơn so với việc ghi nhận theo thời điểm bàn giao nhà cho người mua tới thời điểm 31/12/2019 là 26.258.426.440 VND.

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	233.881.635.668	139.130.077.789
Giá vốn hàng hóa bất động sản	958.162.159.941	745.709.542.764
Giá vốn khác	1.653.047.704	-
Hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(188.111.515)	(256.913.106)
	1.193.508.731.798	884.582.707.447

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	70.584.255.601	55.073.592.719
Lãi bán các khoản đầu tư	-	608.895.800
Cổ tức, lợi nhuận được chia	111.641.917.214	111.172.819.564
	182.226.172.815	166.855.308.083

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.968.713.053	18.324.717.524
Lỗi chênh lệch tỷ giá thực hiện trong năm	-	22.308.000
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	820.000.000
Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm	14.497.435	5.973.617
Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	19.806.100	(453.981.282)
	12.003.016.588	18.719.017.859

29. PHẦN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	(2.984.830.944)	64.294.223
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	167.793.787.971	155.238.259.512
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	(112.472.992)	(50.605.956)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	1.283.187.662	286.679.446
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	9.554.187.880	900.975.093
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	10.984.170.310	2.107.866.588
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển nhà số 17	11.197.845	20.327.664
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	470.621.004	(1.818.279.938)
Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội	(2.019.759.792)	(325.807.219)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	5.987.585.599	(372.590.630)
Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và Đô thị Hà Nội	208.095.152	(221.419.992)
	191.175.769.695	155.829.698.791

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.152.000	55.649.431
Chi phí nhân công	11.473.202.831	17.230.312.298
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	434.059.561	909.637.504
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.295.708.806	20.536.377.882
Chi phí khác bằng tiền	464.677.207	756.191.849
	29.680.800.405	39.488.168.964

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	872.493.351	1.089.087.525
Chi phí nhân công	128.284.432.572	117.129.058.315
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.406.340.790	5.396.453.651
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.223.193.397	4.379.900.622
Thuế, phí và lệ phí	25.546.711.649	21.773.632.609
Chi phí trích lập dự phòng	71.115.732.135	9.942.361.425
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.502.453.718	27.949.517.637
Chi phí khác bằng tiền	36.268.364.385	25.726.987.112
	299.219.721.997	213.386.998.896

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	271.004.963	177.275.273
Tiền thu phạt hợp đồng	2.831.133.305	4.580.766.200
Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mẹ Trĩ	1.460.600.456	1.396.996.363
Xử lý các khoản nợ không còn nghĩa vụ phải trả	320.336.325	776.253.752
Các khoản khác	441.318.752	681.762.226
	5.324.393.801	7.613.053.814

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Chi phí đầu tư các dự án dừng thực hiện	4.593.223.818	-
Các khoản bị phạt	89.883.991	12.311.880.690
Các khoản khác	53.454.698	368.452.930
	4.736.562.507	12.680.333.620

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Công ty mẹ - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	-	4.046.033.953
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	464.690.309	3.848.169.241
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	12.430.622.789	13.907.938.780
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	883.486	-
	12.896.196.584	21.802.141.974

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 đi vay thực thu trong năm là tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường.

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Toàn bộ số tiền đã thực trả gốc vay trong năm 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	446.134.925.281	1.060.038.417.616	1.506.173.342.897
Giá vốn	235.534.683.372	957.974.048.426	1.193.508.731.798
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	210.600.241.909	102.064.369.190	312.664.611.099
Tổng chi phí mua tài sản cố định	5.888.787.428	(465.199.170.616)	(459.310.383.188)
Tài sản bộ phận	-	-	7.608.363.885.675
Tài sản không phân bổ	-	-	556.658.019
Tổng Tài sản	-	-	7.608.920.543.694
Nợ phải trả của các bộ phận	-	-	3.492.209.788.257
Tổng nợ phải trả	-	-	3.492.209.788.257

Theo khu vực địa lý

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

38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		14.781.045.101	18.896.400.861
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Công ty liên kết	4.139.177.425	5.085.979.851
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết	3.579.737.648	3.579.737.648
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết	3.399.468.159	6.568.021.493
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Công ty liên kết	3.662.661.869	3.662.661.869
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	Công ty liên kết	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn		11.713.744.023	10.933.784.403
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết	1.931.181.000	1.931.181.000
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết	9.782.563.023	9.002.603.403
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		54.862.023.569	40.582.806.794
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết	54.862.023.569	40.582.806.794
Phải trả khác ngắn hạn		-	5.984.059.489
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Nhà Hà Nội	Công ty liên kết	-	5.984.059.489

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.117.434.796	1.320.259.327
Thu nhập của các thành viên quản lý khác	7.944.106.322	9.254.345.826

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 2019 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu được điều chỉnh lại theo Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất và các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn, tài sản Nhà nước năm 2019 của Kiểm toán Nhà nước phát hành ngày 22/11/2020 hoặc phân loại lại cho phù hợp với số liệu năm nay:

	Mã số	Phân loại lại VND	Đã trình bày trên báo
			cáo năm trước VND
a) Bảng Cân đối kế toán hợp nhất			
- Phải thu ngắn hạn khác	136	264.480.526.820	262.829.657.552
- Hàng tồn kho	141	557.474.546.803	563.147.574.914
- Thuế GTGT được khấu trừ	152	65.823.550.423	65.867.661.397
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	30.134.543.173	36.967.584.665
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	2.197.542.657.850	2.196.882.112.396
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(80.356.978.420)	(80.521.929.732)
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	28.614.602.400	28.163.593.615
- Phải trả ngắn hạn khác (*)	319	555.641.399.144	198.432.401.211
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	8.913.203.789	9.297.118.789
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	336	97.437.369.052	163.999.435.596
- Quỹ đầu tư phát triển	418	288.653.026.362	288.393.594.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	1.753.162.373.022	1.703.428.647.779
- Nguồn vốn đầu tư XDCB (*)	422	9.713.999.656	366.348.743.043
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	39.359.672.090	33.505.925.441
b) Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất			
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1.214.778.804.616	1.148.790.992.618
- Giá vốn hàng bán	11	884.582.707.447	879.176.671.880
- Doanh thu tài chính	21	166.855.308.083	165.303.088.905
- Chi phí tài chính	22	18.719.017.859	18.883.969.171
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	12.680.333.620	12.636.222.646
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	21.802.141.974	14.518.091.697
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	353.614.927.657	296.441.719.000
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	7.180.051.636	1.326.304.987
c) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất			
- Lợi nhuận trước thuế	01	376.219.638.518	313.088.684.571
- Các khoản dự phòng	03	14.813.143.917	14.978.095.229
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	9.789.810.552	9.844.349.668
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	256.569.052.842	250.896.024.731
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	21.463.315.367	87.451.127.365
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.368.718.538)	(10.984.803.538)
- Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(312.006.844.134)	(311.346.298.680)
- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	164.998.502.694	166.550.721.872

(*) Riêng việc phân loại các Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản sang Nợ phải trả được Tổng Công ty thực hiện theo chủ trương của UBND Thành phố Hà Nội và Văn bản số 64/TCT-PTDA ngày 16/01/2017 của Tổng Công ty về việc rà soát chuyển chủ đầu tư các dự án sử dụng vốn ngân sách cho các Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng chuyên ngành của UBND Thành phố Hà Nội.



Phạm Tiến Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Quang Cúc Hòa
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

H.T.C.