

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

**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 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 44
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 44



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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

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

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

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Trương Hải Long	Chủ tịch
Ông Phạm Tiến Đức	Thành viên
Ông Phan Thanh Chung	Thành viên
Ông Ngô Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Cúc Hòa	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 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)
Ông Ngô Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tử 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)

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2020, 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.



Phạm Tiến Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 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 riêng kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 25 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

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

Ý kiến Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn

Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0777-2018-002-1
Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Duy Quảng

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 RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.984.435.356.274	1.829.362.918.329
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.296.420.019.108	1.095.029.527.083
111	1. Tiền		60.420.019.108	55.729.527.083
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.236.000.000.000	1.039.300.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		466.240.273.078	444.071.252.618
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	304.487.195.628	279.789.452.665
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	44.987.208.944	61.862.743.431
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	188.925.284.935	103.392.740.813
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(72.159.416.429)	(973.684.291)
140	IV. Hàng tồn kho	8	121.862.121.023	195.769.603.246
141	1. Hàng tồn kho		130.775.355.130	204.870.948.868
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.913.234.107)	(9.101.345.622)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		99.912.943.065	94.492.535.382
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	12.164.708	20.681.160
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		64.842.130.950	65.790.187.998
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	35.058.647.407	28.681.666.224

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.866.283.543.368	3.360.475.036.931
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.150.000.000	1.150.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	1.150.000.000	1.150.000.000
220	II. Tài sản cố định		18.777.069.889	21.943.457.639
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	18.777.069.889	21.918.249.318
222	- Nguyên giá		87.419.818.341	90.272.891.543
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(68.642.748.452)	(68.354.642.225)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	25.208.321
228	- Nguyên giá		232.000.000	232.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(232.000.000)	(206.791.679)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	603.289.143.310	629.943.034.294
231	- Nguyên giá		754.658.661.594	750.979.871.275
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(151.369.518.284)	(121.036.836.981)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.727.495.706.932	2.191.861.822.712
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.727.495.706.932	2.191.861.822.712
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	515.541.166.276	515.541.166.276
251	1. Đầu tư vào công ty con		381.428.820.000	381.428.820.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		126.114.025.590	126.114.025.590
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		124.937.887.454	124.937.887.454
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(116.939.566.768)	(116.939.566.768)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		30.456.961	35.556.010
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	30.456.961	35.556.010
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.850.718.899.642	5.189.837.955.260

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.759.788.371.999	3.146.991.723.964
310	I. Nợ ngắn hạn		1.464.237.014.892	1.862.438.586.823
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	343.251.337.638	286.118.297.720
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	201.236.128.629	735.834.554.094
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	35.887.305.222	3.760.392.682
314	4. Phải trả người lao động		30.785.685.434	54.163.177.523
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	327.816.955.330	133.321.653.276
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	7.699.805.343	7.579.186.921
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	482.040.774.403	447.638.188.535
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	25.624.901.793	191.719.276.295
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		236.613.682	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.657.507.418	2.303.859.777
330	II. Nợ dài hạn		1.295.551.357.107	1.284.553.137.141
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.266.551.400.552	1.265.967.137.141
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	28.999.956.555	18.586.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.090.930.527.643	2.042.846.231.296
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	2.090.930.527.643	2.042.846.231.296
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
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		231.037.676.720	190.802.402.170
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		116.666.347.741	108.728.425.944
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		6.024.134.846	6.468.844.110
421b	LNST chưa phân phối năm nay		110.642.212.895	102.259.581.834
422	4. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		7.855.758.280	7.855.758.280
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.850.718.899.642	5.189.837.955.260



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 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 RIÊNG

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020		Năm 2019	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	1.151.939.162.225	708.900.221.659		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		165.345	-		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.151.938.996.880	708.900.221.659		
11	4. Giá vốn hàng bán	25	1.029.041.564.309	600.267.351.023		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		122.897.432.571	108.632.870.636		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	167.679.555.645	182.566.645.167		
22	7. Chi phí tài chính	27	11.703.455.099	43.594.979.564		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		11.689.672.726	18.039.717.524		
25	8. Chi phí bán hàng	28	3.811.955.716	1.455.244.317		
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	184.206.238.744	103.219.660.013		
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		90.855.338.657	142.929.631.909		
31	11. Thu nhập khác	30	24.517.181.977	7.722.962.501		
32	12. Chi phí khác	31	4.730.307.739	12.488.978.623		
40	13. Lợi nhuận khác		19.786.874.238	(4.766.016.122)		
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		110.642.212.895	138.163.615.787		
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	-	4.046.033.953		
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>110.642.212.895</u>	<u>134.117.581.834</u>		



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Quang Cúc Hòa
Kế toán trưởng

Trương Vinh Nam
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		110.642.212.895	138.163.615.787
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(46.668.244.734)	(106.163.675.551)
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		33.655.268.144	33.036.690.997
03	- Các khoản dự phòng		71.234.234.305	24.501.048.058
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		13.782.373	5.513.037
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(163.261.202.282)	(181.746.645.167)
06	- Chi phí lãi vay		11.689.672.726	18.039.717.524
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		63.973.968.161	31.999.940.236
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(11.111.784.884)	49.300.238.263
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		74.095.593.738	154.792.842.498
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		243.429.711.988	154.871.368.821
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		13.615.501	1.776.274.250
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.705.543.387)	(16.429.736.260)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.417.289.844)	(4.099.855.728)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		229.200.000	598.430.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.335.454.623)	(41.744.007.232)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		344.172.016.650	331.065.494.848
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		(143.614.824.379)	(312.635.359.048)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		174.870.455	-
26	3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	3.553.075.800
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		156.352.629.619	183.814.278.134
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		12.912.675.695	(125.268.005.114)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		71.860.014.676	308.233.483.880
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(227.540.432.623)	(517.661.380.409)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(155.680.417.947)	(209.427.896.529)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


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

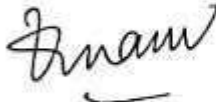
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		201.404.274.398	(3.630.406.795)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.095.029.527.083	1.098.665.446.915
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(13.782.373)	(5.513.037)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>1.296.420.019.108</u>	<u>1.095.029.527.083</u>



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2021


Nguyễn Quang Cúc Hòa
Kế toán trưởng


Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 1.900.000.000.000 đồng (một nghìn chín trăm tỷ đồng). Vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2020 là: 1.735.370.744.902 đồng.

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

Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm là:

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Tổng Công ty	Hà Nội	Bất động sản, xây dựng
Xí nghiệp Xây lắp số 1 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 2 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 3 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 4 Hà Nội	Hà Nội	Sáp nhập vào Xí nghiệp Xây lắp số 2 Hà Nội từ ngày 16/11/2020
Xí nghiệp Kinh doanh và quản lý thiết bị cơ giới Handico	Hà Nội	Cho thuê thiết bị
Xí nghiệp Xây lắp số 6 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Xây lắp số 8 Hà Nội	Hà Nội	Xây lắp
Xí nghiệp Quản lý và dịch vụ đô thị Công ty Xây dựng dân dụng	Hà Nội	Quản lý vận hành khu đô thị
Sàn Giao dịch Bất động sản Handico	Hà Nội	Xây lắp
Ban Quản lý dự án 3	Hà Nội	Kinh doanh môi giới bất động sản
Ban Quản lý dự án Đầu tư và phát triển nhà và Đô thị số 2	Hà Nội	Quản lý dự án
Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp và Đô thị Handico	Hà Nội	Quản lý dự án
Chi nhánh Tổng Công ty tại TP. Hồ Chí Minh	Tp. Hồ Chí Minh	Tổng Công ty đã có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh về việc tạm dừng hoạt động
Xí nghiệp Quản lý nhà Handico	Hà Nội	Quản lý vận hành khu đô thị
Ban Quản lý dự án Mai Động	Hà Nội	Quản lý dự án
Trung tâm 2	Hà Nội	Đã tạm dừng hoạt động
Trung tâm 3	Hà Nội	Đã tạm dừng hoạt động
Ban Quản lý dự án Kim Chung - Liên danh giữa Tổng Công ty và Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Quản lý dự án

Ngoài ra, Tổng Công ty có 01 đơn vị sự nghiệp hạch toán độc lập là Trường Trung cấp Kỹ thuật và nghiệp vụ Xây dựng Hà Nội.

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 14.

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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Tổng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

Báo cáo tài chính của Chi nhánh Hồ Chí Minh, Trung tâm 2, Trung tâm 3 được cộng gộp vào Báo cáo tài chính riêng theo số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm ngừng hoạt động.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4. 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 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 riêng được xác định theo nguyên tắc:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

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.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chi 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 các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính/Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài: 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 kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm 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 riêng 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
- Phần mềm kế toán	03 năm
- Tài sản vô hình khác	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 riêng 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 riêng 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 năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13. 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 năm tài chính sau.

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

2.14. Các khoản nợ phải trả

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

2.15. Vay

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

2.16. 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.

2.17. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép và chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

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

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.19. 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 năm tài chính.

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.

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 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 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 bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng 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;
- Tổng 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 Tổng Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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

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

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê văn phòng tại các bất động sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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 Tổng 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:

- Chỉ 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;
- Chỉ 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.

2.23. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn. 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) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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

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

2.26. 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 Tổng công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng Báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	1.288.110.675	2.045.270.082
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.131.908.433	53.684.257.001
Các khoản tương đương tiền ^(*)	1.236.000.000.000	1.039.300.000.000
	<u>1.296.420.019.108</u>	<u>1.095.029.527.083</u>

^(*) Tại ngày 31/12/2020, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn, có tổng giá trị 1.236.000.000.000 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. 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) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội	141.446.340.782	-	147.358.415.257	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	3.579.737.648	-	3.579.737.648	-
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	21.647.160.262	-	21.578.525.466	-
- 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	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	102.180.928.159	(10.970.766.016)	74.001.743.266	(374.554.966)
	304.487.195.628	(10.970.766.016)	279.789.452.665	(374.554.966)

b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là

các bên liên quan	186.991.071.329	-	193.100.314.666	-
--------------------------	------------------------	----------	------------------------	----------

(Thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Điện lạnh và thiết bị công nghiệp Tân Thanh	2.119.765.500	-	2.119.765.500	-
- Công ty CP Đầu tư Cửa Việt	95.977.340	-	5.487.463.983	-
- Công ty TNHH Bình Yên	112.625.500	-	4.638.405.850	-
- Các đối tượng khác	42.658.840.604	(106.650.000)	49.617.108.098	(95.100.000)
	44.987.208.944	(106.650.000)	61.862.743.431	(95.100.000)

6. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ phần hóa	34.875.000	-	34.875.000	-
Ký cược, ký quỹ	357.046.692	-	340.800.000	-
Tạm ứng	4.754.635.192	-	4.029.532.368	-
Tiền bảo hiểm xã hội nộp thừa	20.518.003	-	-	-
Phải thu khác	183.758.210.048	(61.082.000.413)	98.987.533.445	(504.029.325)
- Lãi tiền gửi dự thu	13.604.298.629	-	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	-
- Thuế GTGT đầu vào chưa được khấu trừ	906.285.728	-	906.285.728	-
- Phải thu của người lao động	1.660.626.907	-	1.660.626.907	-
- Các khoản phải thu khác tại Ban Quản lý dự án 4	1.185.025.868	-	6.483.355.035	-
- Phải thu Giám đốc Xi nghiệp về lỗi công trình	-	-	2.716.292.118	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc - Tiền góp vốn dự án Thiết bị Cấp ngầm 11KV	5.901.825.638	-	6.331.825.638	-
- Phải thu khác	93.838.271.626	(61.082.000.413)	11.949.899.764	(504.029.325)
	188.925.284.935	(61.082.000.413)	103.392.740.813	(504.029.325)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	1.150.000.000	-	1.150.000.000	-
	1.150.000.000	-	1.150.000.000	-

7. NỢ KHÓ ĐÒI

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 Thiết bị Khoa học và Đo lường Điều khiển	95.100.000	-	95.100.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thăng Long	313.273.600	-	313.273.600	-
Xí nghiệp Xây dựng số 5	194.504.496	-	194.504.496	-
Công ty Cổ phần Bạch Đằng	49.731.366	-	49.731.366	-
Ban quản lý dự án Hạ tầng Tả Ngạn	9.315.107.298	4.657.553.651	-	-
Công ty Đóng tàu và vận tải Hải Dương	1.849.793.578	-	-	-
Đối tượng khác	87.548.467.494	22.549.007.752	321.074.829	-
	99.365.977.832	27.206.561.403	973.684.291	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	186.944.872	-	287.803.125	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	99.754.142.060	-	173.748.877.545	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	30.583.722.446	(8.913.234.107)	30.583.722.446	(9.101.345.622)
	130.775.355.130	(8.913.234.107)	204.870.948.868	(9.101.345.622)

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
- Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	-	46.926.226.449
- Dự án Nhà ở tái định cư A14 Nam Trung Yên	483.565.718	14.312.708.729
- 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 khác	60.734.785.926	70.016.770.271
	99.754.142.060	173.748.877.545

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.996.398	11.170.325
- Chi phí mua bảo hiểm	4.168.310	9.510.835
	<u>12.164.708</u>	<u>20.681.160</u>
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ	30.456.961	35.556.010
	<u>30.456.961</u>	<u>35.556.010</u>

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	32.000.000	200.000.000	232.000.000
Số dư cuối năm	<u>32.000.000</u>	<u>200.000.000</u>	<u>232.000.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	32.000.000	174.791.679	206.791.679
- Khấu hao trong năm	-	25.208.321	25.208.321
Số dư cuối năm	<u>32.000.000</u>	<u>200.000.000</u>	<u>232.000.000</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	25.208.321	25.208.321
Tại ngày cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 232.000.000 VND.

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	43.005.561.848	34.732.254.932	9.650.899.515	2.884.175.248	90.272.891.543
- Mua trong năm	-	51.290.000	-	-	51.290.000
- Tăng do điều chỉnh theo quyết toán	-	104.909.091	-	-	104.909.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.009.272.293)	-	-	(3.009.272.293)
Số dư cuối năm	43.005.561.848	31.879.181.730	9.650.899.515	2.884.175.248	87.419.818.341
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	32.573.676.165	23.628.927.552	9.650.899.515	2.501.138.993	68.354.642.225
- Khấu hao trong năm	1.100.800.542	2.061.890.325	-	134.687.653	3.297.378.520
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.009.272.293)	-	-	(3.009.272.293)
Số dư cuối năm	33.674.476.707	22.681.545.584	9.650.899.515	2.635.826.646	68.642.748.452
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	10.431.885.683	11.103.327.380	-	383.036.255	21.918.249.318
Tại ngày cuối năm	9.331.085.141	9.197.636.146	-	248.348.602	18.777.069.889

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 49.853.326.964 VND.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Máy móc thiết bị VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	576.107.134.153	174.872.737.122	750.979.871.275
- Tăng do điều chỉnh theo quyết toán	-	3.678.790.319	3.678.790.319
Số dư cuối năm	576.107.134.153	178.551.527.441	754.658.661.594
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	61.363.260.246	59.673.576.735	121.036.836.981
- Khấu hao trong năm	-	30.332.681.303	30.332.681.303
Số dư cuối năm	61.363.260.246	90.006.258.038	151.369.518.284
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	514.743.873.907	115.199.160.387	629.943.034.294
Tại ngày cuối năm	514.743.873.907	88.545.269.403	603.289.143.310

- 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 23b.

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.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Xây dựng cơ bản		
- 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 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	-	83.125.956.842
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	720.236.924.987	627.117.752.177
	1.727.495.706.932	2.191.861.822.712

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	381.428.820.000	(37.175.215.115)	381.428.820.000	(37.175.215.115)
- Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	8.415.000.000	-	8.415.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	300.000.000.000	-	300.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	70.200.000.000	(37.175.215.115)	70.200.000.000	(37.175.215.115)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico	2.813.820.000	-	2.813.820.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	126.114.025.590	-	126.114.025.590	-
<i>Công ty liên doanh</i>				
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	10.281.229.400	-	10.281.229.400	-
- Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam	22.721.786.000	-	22.721.786.000	-
<i>Công ty liên kết</i>				
- Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	9.440.000.000	-	9.440.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	6.199.380.000	-	6.199.380.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	15.724.450.000	-	15.724.450.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 17	2.400.000.000	-	2.400.000.000	-
- Công ty CP Tu tạo và Phát triển Nhà Hà Nội	11.936.000.000	-	11.936.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	15.273.670.190	-	15.273.670.190	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	13.082.000.000	-	13.082.000.000	-
- Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội	15.062.250.000	-	15.062.250.000	-
- Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội	3.993.260.000	-	3.993.260.000	-

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	124.937.887.454	(79.764.351.653)	124.937.887.454	(79.764.351.653)
- Công ty CP Đầu tư XD và Phát triển Nhà số 7	5.106.700.000	-	5.106.700.000	-
- Công ty Thương mại và Đầu tư Xây dựng số 32	1.850.000.000	(412.351.653)	1.850.000.000	(412.351.653)
- Công ty CP Tư vấn HANDIC Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-
- Công ty Chứng khoán Hòa Bình	11.364.545.454	-	11.364.545.454	-
- Công ty Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội	4.553.600.000	-	4.553.600.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 52	1.026.000.000	-	1.026.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 6	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)
	632.480.733.044	(116.939.566.768)	632.480.733.044	(116.939.566.768)

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.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển đô thị Hà Nội	Hà Nội	51,0%	51,0%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Hà Nội	100,0%	100,0%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Hà Nội	65,0%	65,0%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico	Hà Nội	75,0%	75,0%	Kinh doanh, Xây dựng

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty liên doanh	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,0%	30,0%	Kinh doanh, dịch vụ
Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam	Hà Nội	30,0%	30,0%	Sản xuất và kinh doanh điện máy

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2020 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,2%	47,2%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,0%	31,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Hà Nội	22,0%	22,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,0%	30,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,1%	29,1%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,1%	39,1%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,0%	30,0%	Kinh doanh, xây dựng
Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và Đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,0%	30,0%	Kinh doanh, Xây dựng
Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	32,6%	32,6%	Kinh doanh, Xây dựng

15. 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) 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 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
- Công ty Cổ phần 12.1	4.855.834.005	4.855.834.005	11.679.753.016	11.679.753.016
- Công ty CP Đầu tư Hạ tầng 18	8.844.237.886	8.844.237.886	8.826.847.886	8.826.847.886
- Các đối tượng khác	204.211.962.270	204.211.962.270	169.447.242.132	169.447.242.132
	343.251.337.638	343.251.337.638	286.118.297.720	286.118.297.720
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-	83.875.079	83.875.079

(Thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN 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 Phan Thị Hồng Hạnh	17.815.126.354	17.815.126.354
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Thương mại An Phát Vinh	50.170.281.000	-
Các khách hàng khác	14.263.500.447	9.788.693.534
	-	5.191.397.187
	50.855.029.377	627.863.032.916
	<u>201.236.128.629</u>	<u>735.834.554.094</u>
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	<u>54.862.023.569</u>	<u>40.582.806.794</u>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	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	2.597.118.668	19.955.828.928	19.509.634.763	9.825.377	3.028.296.035
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.619.972.462	-	-	6.417.289.844	35.037.262.306	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	883.662.770	6.777.703.360	6.690.993.491	6.639.591	977.012.230
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	36.851.587	-	13.507.447.553	13.475.516.099	4.920.133	-
Các loại thuế khác	-	-	39.028.614.284	7.426.228.571	-	31.602.385.713
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	279.611.244	73.962.829	73.962.829	-	279.611.244
	28.681.666.224	3.760.392.682	79.343.556.954	53.593.625.597	35.058.647.407	35.887.305.222

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Chi phí lãi vay	174.012.059	400.468.183
Trích trước chi phí các công trình (*)	327.642.943.271	132.275.644.950
Chi phí phải trả khác	-	645.540.143
	327.816.955.330	133.321.653.276

(*) 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
- Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng	4.245.531.680	4.245.531.680
- Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	147.084.441.299	5.895.159.818
- Thi công Xây dựng đường Lê Mao	-	2.156.000.000
- Công trình 3.10 Lê Văn Lương	117.166.018.339	111.273.993.991
- Các công trình khác	59.146.951.953	8.704.959.461
	327.642.943.271	132.275.644.950

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	645.836.915	559.167.568
Bảo hiểm xã hội	300.249.620	183.861.130
Bảo hiểm y tế	10.296.534	30.139.197
Bảo hiểm thất nghiệp	1.135.056	10.025.164
Phải trả về tạm ứng	5.868.736.730	8.145.655.377
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	60.000.000	672.198.600
Các khoản phải trả, phải nộp khác	475.154.519.548	438.037.141.499
- <i>Kinh phí bảo trì tòa nhà</i>	41.485.794.562	27.879.593.055
- <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 ⁽¹⁾</i>	22.549.007.754	22.548.956.154
- <i>Lãi vay phải trả</i>	10.447.337.908	2.236.752.445
- <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>	356.634.743.387	356.634.743.387
- <i>Phải trả, phải nộp khác</i>	44.037.635.937	28.737.096.458
	482.040.774.403	447.638.188.535
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.123.830.552	20.539.567.141
Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên	1.245.427.570.000	1.245.427.570.000
	1.266.551.400.552	1.265.967.137.141

(1) 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.

21. VAY

	01/01/2020		Trong năm		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ	VND	VND	VND	năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn	190.832.079.740	190.832.079.740	61.046.058.121	226.651.476.068	25.226.661.793	25.226.661.793
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	887.196.555	887.196.555	400.000.000	888.956.555	398.240.000	398.240.000
	<u>191.719.276.295</u>	<u>191.719.276.295</u>	<u>61.446.058.121</u>	<u>227.540.432.623</u>	<u>25.624.901.793</u>	<u>25.624.901.793</u>
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	19.473.196.555	19.473.196.555	10.813.956.555	888.956.555	29.398.196.555	29.398.196.555
	<u>19.473.196.555</u>	<u>19.473.196.555</u>	<u>10.813.956.555</u>	<u>888.956.555</u>	<u>29.398.196.555</u>	<u>29.398.196.555</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(887.196.555)	(887.196.555)	(400.000.000)	(888.956.555)	(398.240.000)	(398.240.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>18.586.000.000</u>	<u>18.586.000.000</u>			<u>28.999.956.555</u>	<u>28.999.956.555</u>

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Tổng Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2020	01/01/2020
				VND	VND
Vay ngắn hạn					
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp bằng tài sản (*)	-	161.794.079.740
- Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0%	Tín chấp	25.226.661.793	29.038.000.000
				<u>25.226.661.793</u>	<u>190.832.079.740</u>

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
Vay dài hạn						
- Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	Từ 0% đến 13,5%	2022	Tín chấp	29.398.196.555	19.473.196.555
					<u>29.398.196.555</u>	<u>19.473.196.555</u>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(398.240.000)	(887.196.555)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					<u>28.999.956.555</u>	<u>18.586.000.000</u>

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Nguồn vốn đầu từ XDCB (*)		Cộng
	VND	VND		VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	1.735.459.644.902	150.156.597.245	93.002.381.358	7.855.758.280	1.986.474.381.785			
Lãi trong năm trước	-	-	134.117.581.834	-	134.117.581.834			
Bổ sung trích quỹ Đầu tư phát triển do tăng lợi nhuận sau thuế theo Biên bản kiểm toán Nhà nước	-	14.694.285.434	-	-	14.694.285.434			
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	25.951.519.491	(25.951.519.491)	-	-			
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(28.414.865.000)	-	(28.414.865.000)			
Trích thưởng viên chức quản lý	-	-	(764.370.000)	-	(764.370.000)			
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2018 còn lại về Ngân sách Nhà nước	-	-	(31.374.310.479)	-	(31.374.310.479)			
Tạm trích chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2019 về Ngân sách Nhà nước	-	-	(31.858.000.000)	-	(31.858.000.000)			
Điều chỉnh khác	-	-	(28.472.278)	-	(28.472.278)			
Số dư cuối năm trước	1.735.459.644.902	190.802.402.170	108.728.425.944	7.855.758.280	2.042.846.231.296			

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Nguồn vốn đầu từ XDCB (*) VND	Cộng VND
Số dư đầu năm nay	1.735.459.644.902	190.802.402.170	108.728.425.944	7.855.758.280	2.042.846.231.296
Lãi trong năm	-	-	110.642.212.895	-	110.642.212.895
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	26.691.394.959	(26.691.394.959)	-	-
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	-	-	(22.455.703.000)	-	(22.455.703.000)
Trích thưởng Viên chức quản lý	-	-	(559.490.000)	-	(559.490.000)
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)	-	(444.709.264)	-	(533.609.264)
Số dư cuối năm nay	1.735.370.744.902	231.037.676.720	116.666.347.741	7.855.758.280	2.090.930.527.643

(*) Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản đã được Tổng Công ty phân loại sang Nợ phải trả (thuyết minh số 20) với số tiền là 356.634.743.387 VND 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.

Theo Nghị quyết số 310/NQ-HĐTV ngày 05/05/2020 của Hội đồng thành viên, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2019 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại 31/12/2019	100%	134.117.581.834
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	20%	26.691.394.959
Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	17%	22.455.703.000
Trích Quỹ khen thưởng viên chức quản lý	0%	559.490.000
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2019 còn lại về Ngân sách Nhà nước	6%	7.406.728.571

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2020 VND	Tỷ lệ %	01/01/2020 VND	Tỷ lệ %
Vốn góp của Nhà nước	1.735.370.744.902	100%	1.735.459.644.902	100%
Cộng	1.735.370.744.902	100%	1.735.459.644.902	100%

c) Các quỹ của Tổng công ty

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	231.037.676.720	190.802.402.170
- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	7.855.758.280	7.855.758.280
	238.907.810.475	198.658.160.450

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG 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 VND	01/01/2020 VND
- Từ 1 năm trở xuống	-	1.408.814.880
- Từ 1 năm đến 5 năm	-	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 VND	01/01/2020 VND
- Từ 1 năm trở xuống	3.108.907.000	4.138.952.620
- Từ 1 năm đến 5 năm	3.513.339.830	4.472.246.010

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

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng doanh thu hợp đồng xây dựng (= (1)+(2)), trong đó	432.293.963.889	273.227.215.213
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng tự thực hiện tại các dự án Tổng Công ty làm chủ đầu tư (1)</i>	<i>205.133.544.435</i>	<i>134.888.874.108</i>
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng thực hiện với bên ngoài (2)</i>	<i>227.160.419.454</i>	<i>138.338.341.105</i>
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (3)</i>	<i>920.534.679.459</i>	<i>570.561.880.554</i>
- <i>Doanh thu chuyển nhượng dự án Sài Đồng</i>	-	<i>2.638.970.334</i>
- <i>Doanh thu chuyển nhượng dự án Mai Động</i>	-	<i>87.581.185.189</i>
- <i>Doanh thu chuyển nhượng dự án A10 Nam Trung Yên</i>	<i>913.764.817.123</i>	<i>472.802.389.169</i>
- <i>Doanh thu chuyển nhượng dự án 3.10 Lê Văn Lương</i>	<i>6.769.862.336</i>	<i>7.539.335.862</i>
Doanh thu khác (4)	4.244.063.312	-
Tổng cộng (= (2)+(3)+(4))	1.151.939.162.225	708.900.221.659

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	186.052.095.499	97.431.433.553
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	841.524.532.621	503.092.830.576
- <i>Giá vốn chuyển nhượng dự án Sài Đồng</i>	<i>22.032.690.000</i>	<i>2.583.795.809</i>
- <i>Giá vốn chuyển nhượng dự án Mai Động</i>	-	<i>77.209.789.297</i>
- <i>Giá vốn chuyển nhượng dự án A10 Nam Trung Yên</i>	<i>815.888.537.722</i>	<i>417.088.740.065</i>
- <i>Giá vốn chuyển nhượng dự án 3.10 Lê Văn Lương</i>	<i>3.603.304.899</i>	<i>6.210.505.405</i>
Giá vốn khác	1.653.047.704	-
Hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(188.111.515)	(256.913.106)
	1.029.041.564.309	600.267.351.023

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi	55.284.038.431	43.574.313.323
Lãi bán các khoản đầu tư	-	608.895.800
Cổ tức, lợi nhuận được chia	112.395.517.214	138.383.436.044
	167.679.555.645	182.566.645.167

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.689.672.726	18.039.717.524
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	820.000.000
Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	13.782.373	5.513.037
Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	24.729.749.003
	11.703.455.099	43.594.979.564

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.811.955.716	1.455.244.317
	3.811.955.716	1.455.244.317

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	537.206.492	654.205.772
Chi phí nhân công	60.958.279.942	62.703.196.634
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	3.287.910.389	2.963.259.442
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.044.004.065	1.463.354.964
Thuế, phí và lệ phí	10.661.678.822	8.597.419.354
Chi phí dự phòng	71.185.732.135	28.212.161
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.926.158.102	10.920.485.863
Chi phí khác bằng tiền	22.605.268.797	15.889.525.823
	184.206.238.744	103.219.660.013

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	174.870.455	-
Thu từ lợi nhuận của Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội nộp về	19.316.569.293	605.340.817
Tiền phạt khách hàng do chậm nộp tiền	2.831.133.305	4.555.654.600
Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mẹ Trì	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	413.672.143	388.716.969
	24.517.181.977	7.722.962.501

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí đầu tư các dự án dừng thực hiện	4.593.223.818	-
Lãi chậm nộp tiền thuế, bảo hiểm và các khoản bị phạt hành chính	89.692.150	12.215.770.095
Thuế GTGT đầu vào không được trừ	-	44.110.974
Các khoản khác	47.391.771	229.097.554
	4.730.307.739	12.488.978.623

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN (đã bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản)	110.642.212.895	138.163.615.787
Các khoản điều chỉnh tăng	89.692.150	21.055.330.837
- Các khoản tiền phạt	89.692.150	12.215.770.095
- Các khoản không được trừ khác	-	8.839.560.742
Các khoản điều chỉnh giảm	131.712.086.507	138.988.776.861
- Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN	112.395.517.214	138.383.436.044
- Điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế đối với lợi nhuận còn lại của Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội	19.316.569.293	605.340.817
Thu nhập chịu thuế TNDN	(20.980.181.462)	20.230.169.763
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	4.046.033.953
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm (đã bù trừ với thuế nộp thừa)	-	(4.046.033.953)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	-	-
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(71.238.493.792)	(37.196.349.419)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(71.238.493.792)	(37.196.349.419)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	6.417.289.844	53.821.775
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(28.619.972.462)	(28.566.150.687)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(35.037.262.306)	(28.619.972.462)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(35.037.262.306)	(28.619.972.462)

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	133.869.903.406	90.466.896.945
Chi phí nhân công	94.673.959.350	90.210.579.297
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	11.886.818.249	3.301.101.415
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.655.268.144	33.036.690.997
Thuế, phí và lệ phí	13.410.018.339	13.287.060.281
Chi phí dự phòng	71.422.345.817	28.212.161
Chi phí dịch vụ mua ngoài	337.429.586.585	61.543.942.917
Chi phí khác bằng tiền	22.605.268.797	15.489.240.405
	718.953.168.687	307.363.724.418

34. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

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

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

35. THÔNG TIN KHÁC

Mặc dù chưa thu thập được đầy đủ Biên bản đối chiếu, xác nhận nợ phải thu, phải trả tại thời điểm 31/12/2020, nhưng Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết các khoản công nợ phải thu, phải trả được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã phản ánh chính xác và đầy đủ tình hình công nợ của Tổng Công ty.

Giá trị các khoản công nợ phải thu quá hạn thanh toán đã được Tổng Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi căn cứ theo khả năng thanh toán tính tới thời điểm 31/12/2020 là 71,8 tỷ VND. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cho rằng, các khoản công nợ quá hạn thanh toán là các khoản công nợ thực hiện công trình sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước nên việc thu hồi chậm nhưng sẽ được thu hồi trong tương lai gần khi khách hàng sắp xếp được nguồn vốn.

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

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

37. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê bất động sản	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	920.534.514.114	135.312.640.292	96.091.842.474	1.151.938.996.880
Giá vốn	841.336.421.106	123.333.753.418	64.371.389.785	1.029.041.564.309
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	79.198.093.008	11.978.886.874	31.720.452.689	122.897.432.571
Tổng chi phí mua tài sản cố định	(464.366.115.780)	51.290.000	-	(464.314.825.780)
Tài sản không phân bổ	-	-	-	4.850.718.899.642
Tổng tài sản	-	-	-	4.850.718.899.642
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.759.788.371.999
Tổng nợ phải trả	-	-	-	2.759.788.371.999

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 SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức được chia trong năm		132.001.856.462	134.120.219.044
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	Công ty con	1.326.000.000	1.275.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Công ty con	22.981.533.248	26.436.466.480
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Công ty liên doanh	-	937.273.849
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Công ty liên doanh	104.392.567.959	98.933.348.880
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Công ty liên kết	305.472.000	916.416.000
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Công ty liên kết	944.000.000	1.038.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vĩnh Tân	Công ty liên kết	349.211.075	259.878.010
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết	509.472.180	440.284.600
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết	1.193.600.000	3.580.800.000
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội	Công ty liên kết	-	302.751.225

Số dư tại ngày kết thúc năm kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		186.991.071.329	193.100.314.666
Công ty TNHH một Thành Viên Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội	Công ty con	141.446.340.782	147.358.415.257
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Công ty con	5.118.736.000	5.118.736.000
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 và Phát triển nhà số 27	Công ty liên kết	148.237.082	148.237.082
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	3.825.164.852	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	Công ty liên kết	21.647.160.262	21.578.525.466
Công ty CP xây dựng và tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	Công ty liên kết	24.387.250	-
Phải trả người bán ngắn hạn		-	83.875.079
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Công ty liên kết	-	83.875.079
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 riêng 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 riêng 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	Đã trình bày trên báo
			cáo năm trước
		VND	VND
a) Bảng Cân đối kế toán riêng			
- Phải thu ngắn hạn khác	136	103.392.740.813	102.729.449.906
- Hàng tồn kho	141	195.769.603.246	149.250.565.380
- Thuế GTGT được khấu trừ	152	65.790.187.998	65.834.298.972
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	28.681.666.224	32.727.700.177
- Đầu tư vào công ty con	251	381.428.820.000	378.615.000.000
- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	126.114.025.590	128.927.845.590
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(116.939.566.768)	(118.609.733.226)
- Phải trả ngắn hạn khác (*)	319	447.638.188.535	91.003.445.148
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	2.303.859.777	2.687.774.777
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	108.728.425.944	63.582.160.640
- Nguồn vốn đầu tư XDCB (*)	422	7.855.758.280	364.490.501.667
b) Báo cáo Kết quả kinh doanh riêng			
- Giá vốn hàng bán	11	600.267.351.023	646.844.338.979
- Chi phí tài chính	22	43.594.979.564	45.265.146.022
- Thu nhập khác	31	7.722.962.501	7.117.621.684
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	138.163.615.787	88.971.316.530
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.046.033.953	
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	134.117.581.834	88.971.316.530
c) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng			
- Lợi nhuận trước thuế	01	138.163.615.787	88.971.316.530
- Các khoản dự phòng	03	24.501.048.058	26.171.214.516
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	49.300.238.263	49.919.418.196
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	154.792.842.498	197.265.846.411
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	154.871.368.821	158.917.402.774

(*) 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 25 tháng 03 năm 2021

Nguyễn Quang Cúc Hòa
Kế toán trưởng

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu