UBND THÀNH PHỐ HÀ NỘI
TỔNG CÔNG TY
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI
HANDICO

Số: 1320 /TCT-P1
V/v: Công bố thông tin của doanh nghiệp năm 2022 theo Nghị định 47/2021/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 26 tháng 5 năm 2022

Kính gửi:
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội;
- Sở Tài chính Thành phố Hà Nội.

Căn cứ Văn bản số 3012/STC-TCDN ngày 25/5/2021 của Sở Tài chính Hà Nội về việc thực hiện công bố thông tin của doanh nghiệp nhà nước thuộc UBND Thành phố Hà Nội theo quy định tại Nghị định số 47/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ;

Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội kính gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư, UBND Thành phố Hà Nội và Sở Tài chính Thành phố Hà Nội công bố thông tin định kỳ của doanh nghiệp đợt 31/5/2022 theo Nghị định 47/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về các nội dung theo quy định như sau:

1. Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty mẹ - Tổng công ty.
2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 của Tổng công ty.

(*Có tài liệu kèm theo văn bản*).

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:
- Như trên;
- Sở kế hoạch và Đầu tư HN;
- Chi cục Tài chính DN;
- Chủ tịch HĐTV TCT;
- P4, VP, TL;
- Lưu: VT, P1.

(Để b/cáo)

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Tiến Đức

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(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 31/12/2021.

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 Nguyễn Quang Cúc Hòa	Thành viên	(Nghỉ ốm từ ngày 04/09/2021)
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 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 sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0100977705 - C.T.C.P.H.H - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI - Q. HOÀN KIẾM - TP. HÀ NỘI

Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Số: 250322.031/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 25 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Nguyễn Thanh Tùng
Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0063-2018-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2022

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 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.026.992.546.281**	**1.984.435.356.274**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**1.428.731.845.086**	**1.296.420.019.108**
111	1. Tiền		68.731.845.086	60.420.019.108
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.360.000.000.000	1.236.000.000.000
130	**II. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**394.479.091.234**	**466.240.273.078**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	294.168.838.069	304.487.195.628
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	40.295.005.683	44.987.208.944
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	189.628.588.465	188.925.284.935
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(129.613.340.983)	(72.159.416.429)
140	**III. Hàng tồn kho**	8	**115.853.533.249**	**121.862.121.023**
141	1. Hàng tồn kho		124.766.767.356	130.775.355.130
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.913.234.107)	(8.913.234.107)
150	**IV. Tài sản ngắn hạn khác**		**87.928.076.712**	**99.912.943.065**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	401.219.873	12.164.708
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		51.892.301.361	64.842.130.950
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	35.634.555.478	35.058.647.407

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.865.938.468.327**	**2.866.283.543.368**
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**		**16.102.106.358**	**18.777.069.889**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	16.102.106.358	18.777.069.889
222	*- Nguyên giá*		*87.976.313.794*	*87.419.818.341*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(71.874.207.436)*	*(68.642.748.452)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	*- Nguyên giá*		*232.000.000*	*232.000.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(232.000.000)*	*(232.000.000)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**12**	**575.323.053.993**	**603.289.143.310**
231	- Nguyên giá		755.657.753.933	754.658.661.594
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(180.334.699.940)	(151.369.518.284)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**1.759.924.516.444**	**1.727.495.706.932**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.759.924.516.444	1.727.495.706.932
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**14**	**513.431.471.303**	**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		(119.049.261.741)	(116.939.566.768)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**7.320.229**	**30.456.961**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	7.320.229	30.456.961
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**4.892.931.014.608**	**4.850.718.899.642**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.801.338.994.173**	**2.759.788.371.999**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.431.192.367.644**	**1.464.237.014.892**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	299.056.093.962	343.251.337.638
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	101.994.167.184	201.236.128.629
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	4.974.596.716	35.887.305.222
314	4. Phải trả người lao động		34.697.801.262	30.785.685.434
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	464.785.443.319	327.816.955.330
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	951.274.340	7.699.805.343
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	464.189.778.958	482.040.774.403
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	40.440.909.287	25.624.901.793
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	4.380.614.546	236.613.682
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		15.721.688.070	9.657.507.418
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.370.146.626.529**	**1.295.551.357.107**
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	1.267.177.923.510	1.266.551.400.552
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	11.286.000.000	28.999.956.555
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	22	91.682.703.019	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**2.091.592.020.435**	**2.090.930.527.643**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	23	**2.091.592.020.435**	**2.090.930.527.643**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.735.370.744.902	1.735.370.744.902
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		264.230.340.588	231.037.676.720
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		84.135.176.665	116.666.347.741
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*4.949.645.973*	*6.024.134.846*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*79.185.530.692*	*110.642.212.895*
422	4. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		7.855.758.280	7.855.758.280
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**4.892.931.014.608**	**4.850.718.899.642**

Phạm Tiến Đức	**Nguyễn Thị Hải Yến**	**Trương Vĩnh Nam**
Tổng Giám đốc	Phó trưởng phòng phụ trách P.TCKT	Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	25	**433.474.375.116**	**1.151.939.162.225**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	165.345
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**433.474.375.116**	**1.151.938.996.880**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	26	**315.275.443.462**	**1.029.041.564.309**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**118.198.931.654**	**122.897.432.571**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	299.047.512.769	167.679.555.645
22	7. Chi phí tài chính	28	3.349.413.006	11.703.455.099
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*1.192.165.536*	*11.689.672.726*
25	8. Chi phí bán hàng	29	97.631.319.274	3.811.955.716
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	177.759.435.222	184.206.238.744
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**138.506.276.921**	**90.855.338.657**
31	11. Thu nhập khác	31	3.578.754.179	24.517.181.977
32	12. Chi phí khác	32	11.584.500.408	4.730.307.739
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(8.005.746.229)**	**19.786.874.238**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**130.500.530.692**	**110.642.212.895**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	-	-
60	**16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**130.500.530.692**	**110.642.212.895**

Phạm Tiến Đức	**Nguyễn Thị Hải Yến**	**Trương Vĩnh Nam**
Tổng Giám đốc	Phó trưởng phòng phụ trách P.TCKT	Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*130.500.530.692*	*110.642.212.895*
	2. Điều chỉnh cho các khoản		*(110.247.298.638)*	*(46.668.244.734)*
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		32.196.640.640	33.655.268.144
03	- Các khoản dự phòng		155.390.323.410	71.234.234.305
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		21.084.545	13.782.373
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(299.047.512.769)	(163.261.202.282)
06	- Chi phí lãi vay		1.192.165.536	11.689.672.726
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*20.253.232.054*	*63.973.968.161*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		18.783.899.967	(11.111.784.884)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		6.008.587.774	74.095.593.738
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(89.590.278.939)	243.429.711.988
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(365.918.433)	13.615.501
14	- Tiền lãi vay đã trả		131.673.572	(3.705.543.387)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(584.439.623)	(6.417.289.844)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		228.122.230	229.200.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.915.784.108)	(16.335.454.623)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*(62.050.905.506)*	*344.172.016.650*
	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		(101.899.744.938)	(143.614.824.379)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	174.870.455
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		299.181.510.028	156.352.629.619
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*197.281.765.090*	*12.912.675.695*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		11.065.290.939	71.860.014.676
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(13.963.240.000)	(227.540.432.623)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(2.897.949.061)*	*(155.680.417.947)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**132.332.910.523**	**201.404.274.398**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.296.420.019.108**	**1.095.029.527.083**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(21.084.545)	(13.782.373)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	3	**1.428.731.845.086**	**1.296.420.019.108**

Phạm Tiến Đức	**Nguyễn Thị Hải Yến**	**Trương Vĩnh Nam**
Tổng Giám đốc	Phó trưởng phòng phụ trách P.TCKT	Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2021

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 31/12/2021 là: 1.735.370.744.902 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 650 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 690 người).

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

Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm là:

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tổng Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	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 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	Hà Nội	Quản lý vận hành khu đô thị
Công ty Xây dựng dân dụng	Hà Nội	Xây lắp
Sàn Giao dịch Bất động sản Handico	Hà Nội	Kinh doanh môi giới bất động sản
Ban Quản lý dự án 3	Hà Nội	Quản lý dự án
Ban Quản lý dự án Đầu tư và phát triển nhà và Đô thị số 2	Hà Nội	Quản lý dự án
Ban Quản lý Đầu tư xây dựng Khu Công nghiệp và Đô thị Handico	Hà Nội	Quản lý dự án
Chi nhánh Tổng Công ty tại TP. Hồ Chí Minh	Tp. Hồ Chí Minh	Tổng Công ty đã có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh về việc tạm dừng hoạt động
Ban Quản lý dự án Mai Động	Hà Nội	Quản lý dự án
Trung tâm 2	Hà Nội	Đã tạm dừng hoạt động
Trung tâm 3	Hà Nội	Đã tạm dừng hoạt động
Ban Quản lý dự án Kim Chung - Liên danh giữa Tổng Công ty và Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Quản lý dự án

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

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 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 2021 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 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 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8. 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 luỹ 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 luỹ 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.

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.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 18 tháng.
- Chi phí bảo hiểm được ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 12 tháng.
- Chi phí thuê xe ô tô ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 03 tháng.

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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15. Vay

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

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 xây dựng và dự phòng bảo hành căn hộ hoặc nhà đã bán được trích lập tối đa 5% giá trị công trình hoặc giá trị căn hộ và nhà đã bán dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

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

2.19. 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 công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 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 31/12/2021.

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	3.309.781.956	1.288.110.675
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	65.422.063.130	59.131.908.433
Các khoản tương đương tiền (*)	1.360.000.000.000	1.236.000.000.000
	1.428.731.845.086	**1.296.420.019.108**

(*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn, có tổng giá trị 1.360.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Chi nhánh Đông Đô, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,0%/năm.

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	123.701.621.627	-	141.446.340.782	-
- 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	-	21.647.160.262	-
- Ban Quản lý các Dự án Xây dựng Dân dụng và Kiến trúc Hạ tầng Đô thị Nghệ An	18.944.104.000	(18.944.104.000)	18.944.104.000	-
- Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Vinh	16.688.924.777	(16.688.924.777)	16.688.924.777	-
- Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Hà nội (giai đoạn thực hiện hợp đồng số 41/2007/HĐ)[(i)]	8.120.748.688	(8.120.748.688)	8.120.748.688	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	101.486.541.067	(23.514.304.995)	94.060.179.471	(10.970.766.016)
	294.168.838.069	**(67.268.082.460)**	**304.487.195.628**	**(10.970.766.016)**
b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**145.867.167.237**	**-**	**165.319.523.817**	**-**

(Thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

[(i)] Khoản công nợ phát sinh từ khoản tiền bồi thường cho Công ty CP Phát triển và Đầu tư Đại Sơn và án phí liên quan đến việc thi công Công trình Trường Huấn nghệ Việt Mỹ theo Quyết định Giám đốc thẩm số 10/2016/KDTM_GĐT ngày 29/08/2016. Theo Nghi quyết của Hội đồng thành viên Tổng Công ty số 120/NQ-HĐTV ngày 08/08/2019 thì khoản nợ này được tạm thời ghi nhận phải thu đối với Giám đốc Công ty Xây dựng và Phát triển Nhà Hà Nội (CT46) giai đoạn triển khai Hợp đồng 41/2007/HĐGK đến nay vẫn chưa thu hồi được. Thời gian tới, Tổng Công ty sẽ thực hiện quyết liệt để sớm thu hồi khoản công nợ này.

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Điện lạnh và thiết bị công nghiệp Tân Thanh	5.206.218.500	-	2.119.765.500	-
- Công ty CP Đầu tư Cửa Việt	603.307.228	-	95.977.340	-
- Công ty TNHH Bình Yên	-	-	112.625.500	-
- Các đối tượng khác	34.485.479.955	(1.006.724.210)	42.658.840.604	(106.650.000)
	40.295.005.683	**(1.006.724.210)**	**44.987.208.944**	**(106.650.000)**

6. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	397.500.692	-	357.046.692	-
Tạm ứng	3.970.586.329	-	4.754.635.192	-
Tiền bảo hiểm xã hội nộp thừa	44.207.341	-	20.518.003	-
Phải thu khác	185.181.419.103	(61.338.534.313)	183.758.210.048	(61.082.000.413)
- Lãi tiền gửi dự thu	*13.470.301.370*	-	*13.604.298.629*	-
- Thuế GTGT phải nộp của Công trình Tòa chung cư 21T2 tại ô đất A14 Nam Trung Yên	*66.585.793.460*	-	*66.661.875.652*	-
- Thuế GTGT đầu vào chưa được khấu trừ	-	-	*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	*439.597.774*	-	*1.185.025.868*	-
- Phải thu Giám đốc Xí nghiệp về lỗ công trình	*205.408.633*	-	-	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc - Tiền góp vốn dự án Thiết bị Cáp ngầm 11KV	*5.901.825.638*	-	*5.901.825.638*	-
- Phải thu khác	*96.917.865.321*	*(61.338.534.313)*	*93.838.271.626*	*(61.082.000.413)*
	189.628.588.465	**(61.338.534.313)**	**188.925.284.935**	**(122.164.000.826)**
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:

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	-	9.315.107.298	4.657.553.651
Công ty Đóng tàu và vận tải Hải Dương	1.849.793.576	-	1.849.793.578	-
Đối tượng khác	140.357.851.411	22.562.020.764	87.548.467.494	22.549.007.752
	152.175.361.747	**22.562.020.764**	**99.365.977.832**	**27.206.561.403**

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	184.137.862	-	186.944.872	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	93.748.361.296	-	99.754.142.060	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	30.583.722.446	(8.913.234.107)	30.583.722.446	(8.913.234.107)
	124.766.767.356	**(8.913.234.107)**	**130.775.355.130**	**(8.913.234.107)**

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Dự án Nhà ở tái định cư A14 Nam Trung Yên	-	483.565.718
- Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh	15.861.128.910	29.163.488.722
- Nhà văn hóa huyện Đông Anh	6.888.674.907	9.372.301.694
- Công trình khác	70.998.557.479	60.734.785.926
	93.748.361.296	**99.754.142.060**

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	60.684.894	7.996.398
- Chi phí thuê xe ô tô	336.000.000	-
- Chi phí mua bảo hiểm	4.534.979	4.168.310
	401.219.873	**12.164.708**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ	7.320.229	30.456.961
	7.320.229	**30.456.961**

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	**32.000.000**	**200.000.000**	**232.000.000**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	32.000.000	200.000.000	232.000.000
- Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	**32.000.000**	**200.000.000**	**232.000.000**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-

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

11. TÀI SẢN CỐ 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	31.879.181.730	9.650.899.515	2.884.175.248	87.419.818.341
- Mua trong năm	-	-	-	556.495.453	556.495.453
Số dư cuối năm	**43.005.561.848**	**31.879.181.730**	**9.650.899.515**	**3.440.670.701**	**87.976.313.794**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	33.674.476.707	22.681.545.584	9.650.899.515	2.635.826.646	68.642.748.452
- Khấu hao trong năm	1.041.638.566	2.067.074.304	-	122.746.114	3.231.458.984
Số dư cuối năm	**34.716.115.273**	**24.748.619.888**	**9.650.899.515**	**2.758.572.760**	**71.874.207.436**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	9.331.085.141	9.197.636.146	-	248.348.602	18.777.069.889
Tại ngày cuối năm	**8.289.446.575**	**7.130.561.842**	**-**	**682.097.941**	**16.102.106.358**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 59.939.343.505 VND.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	576.107.134.153	178.551.527.441	754.658.661.594
- Mua trong năm	-	999.092.339	999.092.339
Số dư cuối năm	**576.107.134.153**	**179.550.619.780**	**755.657.753.933**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	61.363.260.246	90.006.258.038	151.369.518.284
- Khấu hao trong năm	14.735.230.645	14.229.951.011	28.965.181.656
Số dư cuối năm	**76.098.490.891**	**104.236.209.049**	**180.334.699.940**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	514.743.873.907	88.545.269.403	603.289.143.310
Tại ngày cuối năm	**500.008.643.262**	**75.314.410.731**	**575.323.053.993**

- Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 11.409.787.838 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 98.362.577.859 VND (năm 2020 là 96.091.842.474 VND);
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24a.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2021. 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 DỞ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- Khu Tái định cư Nam Trung Yên - Phần Xây dựng Nhà ở và Hạ tầng Kỹ thuật thiết yếu Giai đoạn 1	1.001.360.277.853	996.859.223.189
- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại phường Mai Động	126.120.091	10.399.558.756
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	758.438.118.500	720.236.924.987
	1.759.924.516.444	**1.727.495.706.932**

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	**381.428.820.000**	**(36.463.972.729)**	**381.428.820.000**	**(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	(36.463.972.729)	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**	**(9.251.697.042)**	**126.114.025.590**	-
Công ty liên doanh				
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	10.281.229.400	(6.149.842.712)	10.281.229.400	-
- Công ty TNHH điện Stanley Việt Nam	22.721.786.000	-	22.721.786.000	-
Công ty liên kết				
- 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	(3.101.854.330)	3.993.260.000	-

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác	**124.937.887.454**	**(73.333.591.970)**	**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 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	(2.921.240.317)	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	**(119.049.261.741)**	**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 31/12/2021 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 31/12/2021 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 31/12/2021 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

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	18.611.442.446	18.611.442.446	31.199.649.966	31.199.649.966
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	35.742.800.405	35.742.800.405	33.996.404.083	33.996.404.083
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	36.056.806.570	36.056.806.570	50.264.709.065	50.264.709.065
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội	9.575.100.377	9.575.100.377	9.782.563.023	9.782.563.023
- Công ty CP Đầu tư Cửa Việt	1.156.893.527	1.156.893.527	95.977.340	95.977.340
- Công ty Cổ phần LOCOGI 12.1	4.760.182.705	4.760.182.705	4.855.834.005	4.855.834.005
- Công ty CP Đầu tư Hạ tầng 18	8.844.237.886	8.844.237.886	8.844.237.886	8.844.237.886
- Các đối tượng khác	184.308.630.046	184.308.630.046	204.211.962.270	204.211.962.270
	299.056.093.962	**299.056.093.962**	**343.251.337.638**	**343.251.337.638**
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	**1.796.168.337**	**1.796.168.337**	-	-

(Thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện Đông Anh	-	13.270.167.882
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân	54.862.012.021	54.862.023.569
Nguyễn Kim Sơn	-	17.815.126.354
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Thanh Trì	32.428.773.000	-
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng quận Bắc Từ Liêm	1.289.426.000	50.170.281.000
Phan Thị Hồng Hạnh	-	14.263.500.447
Các khách hàng khác	13.413.956.163	50.855.029.377
	101.994.167.184	**201.236.128.629**
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	**54.862.012.021**	**54.862.023.569**

(Thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	174.012.059	174.012.059
Trích trước chi phí các công trình (*)	464.275.431.260	327.642.943.271
Chi phí phải trả khác	336.000.000	-
	464.785.443.319	**327.816.955.330**

(*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 31/12/2021 như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng	4.245.531.821	4.245.531.680
- Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	215.351.684.142	147.084.441.299
- Công trình 3.10 Lê Văn Lương	110.981.893.109	117.166.018.339
- Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh	70.892.253.048	-
- Các công trình khác	62.804.069.140	59.146.951.953
	464.275.431.260	**327.642.943.271**

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

19. 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	9.825.377	3.028.296.035	280.697.658	770.209.143	-	2.528.959.173
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.037.262.306	-	-	584.439.623	35.621.701.929	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.639.591	977.012.230	6.536.757.329	5.976.451.302	6.933.366	1.537.612.032
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.920.133	-	10.612.686.867	10.612.686.817	4.920.083	-
Các loại thuế khác	-	31.602.385.713	110.569.939.134	141.544.910.680	1.000.100	628.414.267
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	279.611.244	41.564.532	41.564.532	-	279.611.244
	35.058.647.407	**35.887.305.222**	**128.041.645.520**	**159.530.262.097**	**35.634.555.478**	**4.974.596.716**

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.

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	714.825.525	645.836.915
Bảo hiểm xã hội	186.432.203	300.249.620
Bảo hiểm y tế	24.217.923	10.296.534
Bảo hiểm thất nghiệp	4.342.495	1.135.056
Phải trả về tạm ứng	4.393.282.544	5.868.736.730
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	60.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	458.866.678.268	475.154.519.548
- *Kinh phí bảo trì tòa nhà*	*44.945.373.715*	*41.485.794.562*
- *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)]	*22.549.033.554*	*22.549.007.754*
- *Lãi vay phải trả*	*11.771.177.016*	*10.447.337.908*
- *Nguồn vốn các dự án dự kiến bàn giao về các Ban quản lý dự án chuyên ngành của UBND Thành phố Hà Nội*	*355.662.950.851*	*356.634.743.387*
- *Phải trả, phải nộp khác*	*23.938.143.132*	*44.037.635.937*
	464.189.778.958	**482.040.774.403**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.750.353.510	21.123.830.552
Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên	1.245.427.570.000	1.245.427.570.000
	1.267.177.923.510	**1.266.551.400.552**
c) Phải trả khác là các bên liên quan (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh 39)	**16.000.000**	**10.000.000**

(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 540.835.100 VND.

21. VAY

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	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	25.226.661.793	25.226.661.793	11.065.290.939	12.985.000.000	23.306.952.732	23.306.952.732
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	398.240.000	398.240.000	17.133.956.555	398.240.000	17.133.956.555	17.133.956.555
	25.624.901.793	**25.624.901.793**	**28.199.247.494**	**13.383.240.000**	**40.440.909.287**	**40.440.909.287**
b) Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	29.398.196.555	29.398.196.555	-	978.240.000	28.419.956.555	28.419.956.555
	29.398.196.555	**29.398.196.555**	**-**	**978.240.000**	**28.419.956.555**	**28.419.956.555**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(398.240.000)	(398.240.000)	(17.133.956.555)	(398.240.000)	(17.133.956.555)	(17.133.956.555)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**28.999.956.555**	**28.999.956.555**			**11.286.000.000**	**11.286.000.000**

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	31/12/2021	01/01/2021
				VND	VND
Vay ngắn hạn					
- Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0%	Tín chấp	23.306.952.732	25.226.661.793
				23.306.952.732	**25.226.661.793**

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	31/12/2021	01/01/2021
					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	28.419.956.555	29.398.196.555
					28.419.956.555	**29.398.196.555**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(17.133.956.555)	(398.240.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					**11.286.000.000**	**28.999.956.555**

22. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**4.380.614.546**	**236.613.682**
- Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng	4.380.614.546	236.613.682
	4.380.614.546	**236.613.682**
b) Dài hạn	**91.682.703.019**	-
- Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng	91.682.703.019	-
	91.682.703.019	-

23. 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 tư XDCB	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**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 trước	-	-	110.642.212.895	-	110.642.212.895
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 đầu tư phát triển	-	26.691.394.959	(26.691.394.959)	-	-
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	-	-	(7.406.728.571)	-	(7.406.728.571)
Tạm trích chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2019 về Ngân sách 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 trước	**1.735.370.744.902**	**231.037.676.720**	**116.666.347.741**	**7.855.758.280**	**2.090.930.527.643**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	**1.735.370.744.902**	**231.037.676.720**	**116.666.347.741**	**7.855.758.280**	**2.090.930.527.643**
Lãi trong năm	-	-	130.500.530.692	-	130.500.530.692
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	33.192.663.868	(33.192.663.868)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(22.082.604.760)	-	(22.082.604.760)
Trích thưởng Viên chức quản lý	-	-	(683.530.000)	-	(683.530.000)
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2020 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên	-	-	(54.683.414.267)	-	(54.683.414.267)
Tạm nộp lợi nhuận sau thuế năm 2021 về Ngân sách Nhà nước	-	-	(51.315.000.000)	-	(51.315.000.000)
Điều chỉnh khác			(1.074.488.873)	-	(1.074.488.873)
Số dư cuối năm nay	**1.735.370.744.902**	**264.230.340.588**	**84.135.176.665**	**7.855.758.280**	**2.091.592.020.435**

Theo Nghị quyết số 1035/NQ-HĐTV ngày 19/05/2021 và Nghị quyết số 1207/NQ-HĐTV của Hội đồng thành viên, Tổng Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Lợi nhuận sau thuế năm 2020	100%	110.642.212.895
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	30%	33.192.663.868
Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	20%	22.082.604.760
Trích Quỹ khen thưởng viên chức quản lý	1%	683.530.000
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2020 còn lại về Ngân sách Nhà nước	49%	54.683.414.267

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước	1.735.370.744.902	100%	1.735.370.744.902	100%
Cộng	**1.735.370.744.902**	**100%**	**1.735.370.744.902**	**100%**

c) Các quỹ của Tổng công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	264.230.340.588	231.037.676.720
- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	7.855.758.280	7.855.758.280
	272.086.098.868	**238.893.435.000**

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tổng Công ty cho thuê Văn phòng và mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	42.272.201.753	66.896.330.243
- Từ 1 năm đến 5 năm	41.240.212.321	70.464.788.664
- Trên 5 năm	17.859.978.070	24.293.406.287

Tổng Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng trụ sở làm việc và xây dựng dự án chung cư và văn phòng cho thuê, với thời hạn thuê đất chi tiết theo từng hợp đồng. Theo các hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2021	01/01/2021
USD	215,06	137.797,42

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng doanh thu hợp đồng xây dựng (=(1)+(2)), trong đó	**280.055.557.286**	**432.293.963.889**
Doanh thu hợp đồng xây dựng tự thực hiện tại các dự án Tổng Công ty làm chủ đầu tư (1)	*94.820.985.541*	*205.133.544.435*
Doanh thu hợp đồng xây dựng thực hiện với bên ngoài (2)	*185.234.571.745*	*227.160.419.454*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (3)	*244.792.412.754*	*920.534.679.459*
- *Doanh thu chuyển nhượng dự án Kim Chung*	*104.635.302.379*	-
- *Doanh thu chuyển nhượng dự án Mai Động*	*10.689.137.626*	-
- *Doanh thu chuyển nhượng dự án A10 Nam Trung Yên*	*122.630.917.681*	*913.764.817.123*
- *Doanh thu chuyển nhượng dự án 3.10 Lê Văn Lương*	*6.837.055.068*	*6.769.862.336*
Doanh thu khác (4)	**3.447.390.617**	**4.244.063.312**
Tổng cộng (=(2)+(3)+(4))	**433.474.375.116**	**1.151.939.162.225**

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	140.514.459.660	186.052.095.499
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	175.294.895.223	841.524.532.621
- *Giá vốn chuyển nhượng dự án Kim Chung*	*95.100.595.775*	-
- *Giá vốn chuyển nhượng dự án Sài Đồng*	-	*22.032.690.000*
- *Giá vốn chuyển nhượng dự án Mai Động*	*10.176.377.012*	-
- *Giá vốn chuyển nhượng dự án A10 Nam Trung Yên*	*73.858.998.655*	*815.888.537.722*
- *Giá vốn chuyển nhượng dự án 3.10 Lê Văn Lương*	*(3.841.076.219)*	*3.603.304.899*
Giá vốn khác	(533.911.421)	1.653.047.704
Hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	-	(188.111.515)
	315.275.443.462	**1.029.041.564.309**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi	46.660.364.903	55.284.038.431
Cổ tức, lợi nhuận được chia	252.387.147.866	112.395.517.214
	299.047.512.769	**167.679.555.645**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.192.165.536	11.689.672.726
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	26.467.952	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	21.084.545	13.782.373
Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư	2.109.694.973	-
	3.349.413.006	**11.703.455.099**

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí dự phòng bảo hành bất động sản đã bán, công trình xây lắp	96.063.317.565	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.568.001.709	3.811.955.716
	97.631.319.274	**3.811.955.716**

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	414.939.634	537.206.492
Chi phí nhân công	68.424.484.423	58.815.832.867
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.410.741.562	3.287.910.389
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.233.346.236	2.044.004.065
Thuế, phí và lệ phí	11.277.742.518	10.661.678.822
Chi phí dự phòng	57.453.924.554	71.185.732.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.277.462.622	12.926.158.102
Chi phí khác bằng tiền	23.266.793.673	24.747.715.872
	177.759.435.222	**184.206.238.744**

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	174.870.455
Tiền phạt khách hàng do chậm nộp tiền	1.953.476.055	2.831.133.305
Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mễ Trì	796.310.910	1.460.600.456
Xử lý các khoản nợ không còn nghĩa vụ phải trả	524.066.828	320.336.325
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	246.625.138	-
Các khoản khác	58.275.248	19.730.241.436
	3.578.754.179	**24.517.181.977**

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí đầu tư các dự án dừng thực hiện	6.978.503.736	4.593.223.818
Lãi chậm nộp tiền thuế, bảo hiểm và các khoản bị phạt hành chính	4.601.677.864	89.692.150
Các khoản khác	4.318.808	47.391.771
	11.584.500.408	**4.730.307.739**

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN (đã bù trừ lỗ của hoạt động chuyển nhượng bất động sản)	130.500.530.692	110.642.212.895
Các khoản điều chỉnh tăng	11.580.181.600	89.692.150
- *Các khoản tiền phạt*	*4.601.677.864*	*89.692.150*
- *Các khoản không được trừ khác*	*6.978.503.736*	-
Các khoản điều chỉnh giảm	252.387.147.866	131.712.086.507
- *Thu nhập từ chia cổ tức được miễn thuế TNDN*	*252.387.147.866*	*112.395.517.214*
- *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*
Thu nhập chịu thuế TNDN	(110.306.435.574)	(20.980.181.462)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm (đã bù trừ với thuế nộp thừa)	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	-	-
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(86.021.634.495)	(71.238.493.792)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(86.021.634.495)	(71.238.493.792)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	584.439.623	6.417.289.844
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(35.037.262.306)	(28.619.972.462)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	**(35.621.701.929)**	**(35.037.262.306)**
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	**(35.621.701.929)**	**(35.037.262.306)**

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.701.593.988	133.869.903.406
Chi phí nhân công	89.863.063.675	92.835.648.868
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	3.733.612.926	11.886.818.249
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.196.640.640	33.655.268.144
Thuế, phí và lệ phí	11.285.126.618	13.410.018.339
Chi phí dự phòng	153.517.242.119	71.422.345.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	203.597.014.485	337.429.586.585
Chi phí khác bằng tiền	23.396.159.460	24.747.715.872
	597.290.453.911	**719.257.305.280**

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

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

36. THÔNG TIN KHÁC

Mặc dù chưa thu thập được đầy đủ Biên bản đối chiếu, xác nhận nợ phải thu, phải trả tại thời điểm 31/12/2021, 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 31/12/2021 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 31/12/2021 là 73,3 tỷ VND. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cho rằng, các khoản công nợ quá hạn thanh toán là các khoản công nợ thực hiện công trình sử dụng nguồn vốn ngân sách Nhà nước nên việc thu hồi chậm nhưng sẽ được thu hồi trong tương lai gần khi khách hàng sắp xếp được nguồn vốn.

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

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

38. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cho thuê bất động sản	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	244.792.412.754	92.590.119.888	96.091.842.474	433.474.375.116
Giá vốn	175.294.895.223	70.173.415.604	69.807.132.635	315.275.443.462
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**69.497.517.531**	**22.416.704.284**	**26.284.709.839**	**118.198.931.654**
Tổng chi phí mua tài sản cố định	32.428.809.512	556.495.453	999.092.339	33.984.397.304
Tài sản không phân bổ	-	-	-	4.892.931.014.608
Tổng tài sản	-	-	-	**4.892.931.014.608**
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	2.801.338.994.173
Tổng nợ phải trả	-	-	-	**2.801.338.994.173**

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.

39. 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:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Cổ tức được chia trong năm		**249.610.007.866**	**128.336.892.507**
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	Công ty con	1.071.000.000	1.326.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Công ty con	18.487.862.302	19.316.569.293
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Công ty liên doanh	226.999.800.000	104.392.567.959
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Công ty liên kết	-	305.472.000
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Công ty liên kết	1.510.400.000	944.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết	1.187.987.189	349.211.075
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết	655.709.600	509.472.180
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết	-	1.193.600.000
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	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**145.867.167.237**	**165.319.523.817**
Công ty TNHH một Thành Viên Kinh doanh dịch vụ nhà Hà Nội	Công ty con	123.701.621.627	141.446.340.782
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Công ty con	8.123.433.600	5.118.736.000
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Công ty liên kết	2.853.623.544	4.139.177.425
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	5.417.802.737	3.399.468.159
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	1.108.410.999	3.662.661.869
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	Công ty liên kết	934.300.000	3.825.164.852
Phải trả người bán ngắn hạn		**1.796.168.337**	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Công ty liên kết	1.796.168.337	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**54.862.012.021**	**54.862.023.569**
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết	54.862.012.021	54.862.023.569
Phải trả khác ngắn hạn		**16.000.000**	**10.000.000**
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Nhà Hà Nội	Công ty liên kết	6.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Công ty liên kết	10.000.000	10.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.323.632.352	1.117.434.796
Thu nhập của các thành viên quản lý khác	8.215.900.427	7.944.106.322

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Phạm Tiến Đức	**Nguyễn Thị Hải Yến**	**Trương Vĩnh Nam**
Tổng Giám đốc	Phó trưởng phòng phụ trách P.TCKT	Người lập biểu

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(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 hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 47
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 47

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 31/12/2021.

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	(Nghỉ ốm từ ngày 04/09/2021)
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 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 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 31/12/2021, 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

CÔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

Số: 300322.111/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 30/03/2022, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 31/12/2021 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 5, 7, 8, 14, 15, 16 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 31/12/2021 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 11,89 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 31/12/2021 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 1,75 tỷ 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 59,34 tỷ VND và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này, công nợ phải trả số tiền 30,83 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 31/12/2021 là 8,7 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2021 là 30% và Lợi nhuận sau thuế năm 2021 là 15,62 triệu VND;
- Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2021 là âm 1,39 triệu VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2021 là 32,62% và Lợi nhuận sau thuế năm 2021 là âm 566 triệu 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 31/12/2021 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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Nguyễn Thanh Tùng
Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0063-2018-002-1

Nguyễn Duy Quảng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 3363-2020-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.739.634.941.353**	**2.686.694.273.086**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**1.676.023.779.780**	**1.508.930.476.529**
111	1. Tiền		89.398.347.882	85.650.243.438
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.586.625.431.898	1.423.280.233.091
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**54.786.511.286**	**70.901.006.187**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		54.786.511.286	70.901.006.187
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**490.985.537.196**	**566.033.437.508**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	216.691.935.111	215.838.605.246
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	63.249.093.054	66.920.433.260
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		40.500.000.940	40.500.000.940
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	325.359.159.406	340.152.124.823
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(154.814.651.315)	(97.377.726.761)
140	**IV. Hàng tồn kho**	9	**424.550.439.876**	**436.872.060.063**
141	1. Hàng tồn kho		433.463.673.983	445.785.294.170
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.913.234.107)	(8.913.234.107)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**93.288.673.215**	**103.957.292.799**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	902.696.797	555.825.330
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		51.925.663.786	64.875.493.375
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	40.460.312.632	38.525.974.094

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.983.490.138.400**	**4.922.226.270.608**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**13.119.216.640**	**8.691.998.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	13.119.216.640	8.691.998.000
220	**II . Tài sản cố định**		**123.344.185.053**	**128.751.750.195**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	51.654.172.626	57.047.334.335
222	*- Nguyên giá*		*206.372.455.823*	*205.284.984.189*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(154.718.283.197)*	*(148.237.649.854)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	71.690.012.427	71.704.415.860
228	*- Nguyên giá*		*74.785.837.518*	*74.785.837.518*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(3.095.825.091)*	*(3.081.421.658)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	13	**742.940.236.867**	**783.352.814.718**
231	- Nguyên giá		1.080.595.876.381	1.079.596.784.042
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(337.655.639.514)	(296.243.969.324)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	14	**1.948.240.269.233**	**1.916.451.203.051**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		183.345.989.810	184.107.715.817
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.764.894.279.423	1.732.343.487.234
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**2.152.168.802.888**	**2.079.095.115.463**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.086.022.141.546	2.019.198.012.529
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		140.273.887.454	140.273.887.454
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(74.127.226.112)	(80.376.784.520)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**3.677.427.719**	**5.883.389.181**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	3.183.307.578	5.326.731.162
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		494.120.141	556.658.019
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.723.125.079.753**	**7.608.920.543.694**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**3.516.864.269.555**	**3.492.209.788.257**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.983.313.621.375**	**2.027.193.795.429**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	386.257.470.360	439.579.783.267
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	152.302.365.116	255.239.874.572
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	25.112.202.890	55.662.109.879
314	4. Phải trả người lao động		53.003.988.396	50.023.222.168
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	662.172.408.000	519.157.754.502
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	42.714.722.770	46.246.914.144
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	554.275.635.806	575.513.807.301
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	62.248.048.612	54.090.144.112
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		13.270.614.546	9.895.613.682
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.956.164.879	21.784.571.802
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.533.550.648.180**	**1.465.015.992.828**
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	56.782.467.810	70.452.284.617
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	1.361.441.314.293	1.359.625.092.526
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	11.462.756.748	29.388.821.415
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		97.424.476.607	5.549.794.270
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	20	6.439.632.722	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.206.260.810.198**	**4.116.710.755.437**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	23	**4.206.260.810.198**	**4.116.710.755.437**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.735.370.744.902	1.735.370.744.902
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		16.722.368.957	16.722.368.957
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		18.555.130.824	18.555.130.824
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		411.750.725.974	345.294.418.943
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		1.972.957.648.253	1.949.646.014.212
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.835.207.974.005*	*1.617.064.943.618*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*137.749.674.248*	*332.581.070.594*
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		39.181.104.194	39.398.990.505
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.723.125.079.753**	**7.608.920.543.694**

Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

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

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	25	**765.471.420.589**	**1.506.173.508.242**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	165.345
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**765.471.420.589**	**1.506.173.342.897**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	26	**456.667.988.217**	**1.193.508.731.798**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**308.803.432.372**	**312.664.611.099**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	293.982.756.215	182.226.172.815
22	7. Chi phí tài chính	28	(5.112.939.588)	12.003.016.588
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*1.249.929.397*	*11.968.713.053*
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	29	68.479.333.381	191.175.769.695
25	9. Chi phí bán hàng	30	124.022.942.561	29.680.800.405
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	295.917.979.445	299.219.721.997
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**256.437.539.550**	**345.163.014.619**
31	12. Thu nhập khác	32	3.775.046.434	5.324.393.801
32	13. Chi phí khác	33	12.062.047.299	4.736.562.507
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(8.287.000.865)**	**587.831.294**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**248.150.538.685**	**345.750.845.913**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34	11.874.790.289	12.896.196.584
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		62.537.878	273.578.735
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**236.213.210.518**	**332.581.070.594**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**235.160.226.507**	**331.168.084.072**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**1.052.984.011**	**1.412.986.522**

Phạm Tiến Đức	**Nguyễn Thị Hải Yến**	**Trương Vĩnh Nam**
Tổng Giám đốc	Phó trưởng phòng phụ trách P.TCKT	Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	*1. Lợi nhuận trước thuế*		*248.150.538.685*	*345.750.845.913*
	2. Điều chỉnh cho các khoản		*(63.612.023.712)*	*(226.767.448.096)*
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		47.906.706.966	48.765.447.233
03	- Các khoản dự phòng		242.719.389.365	81.563.650.840
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		25.172.783	14.497.435
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(355.513.222.223)	(369.079.756.657)
06	- Chi phí lãi vay		1.249.929.397	11.968.713.053
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		*184.538.514.973*	*118.983.397.817*
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(25.754.892.826)	(7.435.168.974)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		13.083.346.194	105.327.918.756
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(223.581.704.489)	741.930.288.353
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.796.552.117	2.259.628.977
14	- Tiền lãi vay đã trả		(1.239.207.095)	(8.506.864.864)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(13.716.866.773)	(24.893.809.706)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.383.649.918)	(24.888.672.950)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*(91.257.907.817)*	*902.776.717.409*
	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		(41.615.859.898)	(701.103.797.542)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		29.636.363	290.006.818
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(40.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		16.114.494.901	120.284.588.276
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(12.600.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		294.645.272.652	170.370.727.611
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*269.173.544.018*	*(462.758.474.837)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		15.519.482.087	94.416.122.788
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(25.287.642.254)	(249.696.567.763)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.029.000.000)	(1.274.000.000)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(10.797.160.167)*	*(156.554.444.975)*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**167.118.476.034**	**283.463.797.597**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.508.930.476.529**	**1.225.481.176.367**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(25.172.783)	(14.497.435)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	3	**1.676.023.779.780**	**1.508.930.476.529**

Phạm Tiến Đức	**Nguyễn Thị Hải Yến**	**Trương Vĩnh Nam**
Tổng Giám đốc	Phó trưởng phòng phụ trách P.TCKT	Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

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 31/12/2021 là 1.735.370.744.902 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 dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây cáp điện ngầm có điện áp đến 35KV, trạm biến áp 110KV và trạm biến áp có dung lượng đến 2500KVA;
- Quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Giám sát thi công xây dựng loại công trình: Dân dụng và công nghiệp;
- Định giá xây dựng;
- Xây dựng công trình công ích;
- Định giá bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Quản lý vận hành nhà chung cư; Bảo trì nhà chung cư.

Cấu trúc Tập đoàn

Tổng Công ty có 04 công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021, 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 [(i)]	Hà Nội			Đầu tư Khu công nghiệp, Khu đô thị

[(i)] Đây là một Công ty cổ phần có vốn điều lệ dự kiến là 100.000.000.000 VND được thành lập bởi 04 cổ đông, trong đó tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty dự kiến là 75%. Công ty này được thành lập với mục đích kế thừa và thực hiện dự án Khu công nghiệp Sóc Sơn nhưng đến thời điểm 31/12/2021 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 31/12/2021, bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,00%	30,00%	Bất động sản
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam [(i)]	Hà Nội	30,00%	30,00%	Thiết bị điện
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,20%	47,20%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,00%	31,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,00%	22,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11%	29,11%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12%	39,12%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội	Hà Nội	25,70%	25,70%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Hà Nội	32,62%	32,62%	Xây lắp, bất động sản

(i) 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 31/12/2021 vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 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 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Tổng Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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 luỹ 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 luỹ 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 năm tài chính sau.

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

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

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 18 tháng.
- Chi phí bảo hiểm được ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 12 tháng.
- Chi phí thuê xe ô tô ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 03 tháng.

2.15. Các khoản nợ phải trả

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

2.16. Vay

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

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. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:
- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng và dự phòng bảo hành căn hộ hoặc nhà đã bán được trích lập tối đa 5% giá trị công trình hoặc giá trị căn hộ và nhà đã bán dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

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

2.20. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là 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.

2.21. 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.

2.22. 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 bàn 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.

2.23. 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;

- 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).

2.24. 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.

2.25. 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 31/12/2021.

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.

2.26. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:
- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.27. 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 hợp nhất của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất 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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	3.883.362.609	2.139.321.504
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	85.514.985.273	83.510.921.934
Các khoản tương đương tiền (*)	1.586.625.431.898	1.423.280.233.091
	1.676.023.779.780	**1.508.930.476.529**

(*) Tại ngày 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn, có tổng giá trị 1.586.625.431.898 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, Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và lãi suất từ 3,2%/năm đến 5,0%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	54.786.511.286	-	70.901.006.187	
	54.786.511.286	**-**	**70.901.006.187**	

(i) Tại ngày 31/12/2021, 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 54.786.511.286 VND với lãi suất từ 5,5%/năm đến 6,5%/năm.

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

		31/12/2021			01/01/2021		
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ
			VND	VND		VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết				**203.686.714.393**			**186.233.683.253**
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,20%	47,20%	12.615.435.397	47,20%	47,20%	14.585.377.235
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,00%	31,00%	22.600.299.377	31,00%	31,00%	16.960.014.586
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,00%	22,00%	40.226.699.558	22,00%	22,00%	31.211.811.293
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,00%	30,00%	2.615.117.918	30,00%	30,00%	2.657.238.814
- Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11%	29,11%	41.167.947.602	29,11%	29,11%	35.741.845.540
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12%	39,12%	40.374.097.410	39,12%	39,12%	40.247.899.056
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	22.265.868.594	30,00%	30,00%	23.217.518.633
- Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	18.881.248.537	30,00%	30,00%	18.671.978.096
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội	Hà Nội	25,70%	25,70%	2.940.000.000	25,70%	25,70%	2.940.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Hà Nội	32,62%	32,62%	-	32,62%	32,62%	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh				**1.882.335.427.153**			**1.832.964.329.276**
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,00%	30,00%	11.899.112.813	30,00%	30,00%	15.030.269.011
- Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Hà Nội	30,00%	30,00%	1.870.436.314.340	30,00%	30,00%	1.817.934.060.265
				2.086.022.141.546			**2.019.198.012.529**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	(2.921.240.317)	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 Trũng, Long Biên	13.500.000.000	(46.361.615)	13.500.000.000	-
- Công ty Xây dựng Hạ tầng Nông thôn Hà Nội	105.000.000	-	105.000.000	-
	140.273.887.454	**(73.674.068.589)**	**140.273.887.454**	**(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

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	-	1.980.400.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	3.865.513.640	-	5.796.694.640	-
- 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)	18.944.104.000	-
- Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Vinh	16.688.924.777	(16.688.924.777)	16.688.924.777	-
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	21.647.160.262	-	21.647.160.262	-
- Các đối tượng khác	133.051.664.184	(53.649.622.815)	130.267.153.319	(33.097.435.148)
	216.691.935.111	**(89.282.651.592)**	**215.838.605.246**	**(33.097.435.148)**
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	**12.959.574.928**	**-**	**14.781.045.101**	**-**

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 31/12/2021 và 01/01/2021 lần lượt là 6.457.727.614 VND và 6.687.124.714 VND.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Điện lạnh và thiết bị công nghiệp Tân Thanh	5.206.218.500	-	2.119.765.500	-
- Công ty TNHH Bình Yên	-	-	112.625.500	-
- Các đối tượng khác	58.042.874.554	(1.006.724.210)	64.688.042.260	(106.650.000)
	63.249.093.054	**(1.006.724.210)**	**66.920.433.260**	**(106.650.000)**

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Ký cược, ký quỹ	4.487.922.793	-	7.073.782.789	-
Tạm ứng	3.970.586.329	-	4.754.635.192	-
Phải thu khác	316.900.650.284	(64.525.275.513)	328.323.706.842	(64.173.641.613)
- Phải thu về lãi tiền gửi	*13.470.301.370*	-	*14.132.817.807*	-
- Thuế GTGT phải nộp của Công trình Tòa chung cư 21T2 tại ô đất A14 Nam Trung Yên	*66.585.793.460*	-	*66.661.875.652*	-
- Tạm ứng vốn cho công trình	*83.729.343.692*	-	*96.237.765.921*	-
- Công ty TNHH Quảng Hồng	*11.886.684.827*	-	*13.146.684.827*	-
- Chi phí bị cắt giảm theo Kiểm toán Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68	*8.168.401.901*	-	*8.168.401.901*	-
- Các khoản phải thu khác tại Ban Quản lý dự án 4	*439.597.774*	-	*1.185.025.868*	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc - Tiền góp vốn dự án Thiết bị Cáp ngầm 11KV	*5.901.825.638*	-	*5.901.825.638*	-
- 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	*123.718.701.622*	*(64.525.275.513)*	*119.889.309.228*	*(64.173.641.613)*
	325.359.159.406	**(64.525.275.513)**	**340.152.124.823**	**(64.173.641.613)**
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	3.715.275.000	-	3.715.275.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn [(ii)]	9.403.941.640	-	4.976.723.000	-
	13.119.216.640	**-**	**8.691.998.000**	**-**

[(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 31/12/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 đã chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát với số tiền là 3.000.000.000 VND.

(ii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 575/HĐLD-ĐTXD ngày 18/06/2007 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn, 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 31/12/2021 và 01/01/2021 lần lượt là 21.572.819.430 VND và 21.572.819.430 VND.

8. NỢ XẤU

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	4.347.860.652	-	4.347.860.652	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại ATO	876.223.649	-	893.223.649	-
Công ty TNHH Phương Đông	16.934.430.600	-	16.934.430.600	-
Công ty TNHH Quảng Hồng	11.886.684.827	11.886.684.827	14.046.684.827	14.046.684.827
Ban quản lý dự án Hạ tầng Tả Ngạn	9.315.107.298	-	9.315.107.298	4.657.553.651
Các đối tượng khác	204.088.130.017	80.747.100.901	164.390.412.602	93.845.754.389
	247.448.437.043	**92.633.785.728**	**209.927.719.628**	**112.549.992.867**

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 31/12/2021 và ngày 01/01/2021 với số tiền ước tính lần lượt là 78,5 tỷ VND và 79,6 tỷ VND.

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	184.137.862	-	186.944.872	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	402.152.959.923	-	414.355.156.500	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	30.876.030.446	(8.913.234.107)	30.992.647.046	(8.913.234.107)
	433.463.673.983	**(8.913.234.107)**	**445.785.294.170**	**(8.913.234.107)**

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Công trình Khu Nhà ở và Văn phòng 3.10 Lê Văn Lương	131.881.374.204	147.381.140.712
- Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh	15.861.128.910	29.163.488.722
- Nhà văn hóa huyện Đông Anh	6.888.674.907	9.372.301.694
- Công trình Khu đô thị mới Cổ Nhuế Xuân Đỉnh	29.010.647.700	34.487.779.160
- Các công trình khác	218.511.134.202	193.950.446.212
	402.152.959.923	**414.355.156.500**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	429.495.114	447.433.667
- Các khoản khác	473.201.683	108.391.663
	902.696.797	**555.825.330**
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.773.585.871	2.394.475.736
- Phí môi giới bán căn hộ	16.436.145	91.768.096
- Chi phí sửa chữa, cải tạo hạ tầng	976.879.640	2.212.675.421
- Các khoản khác	416.405.922	627.811.909
	3.183.307.578	**5.326.731.162**

11. TÀI SẢN CỐ 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	82.527.815.888	92.473.558.292	20.405.639.676	9.877.970.333	205.284.984.189
- Mua trong năm	556.495.453	-	-	530.976.181	1.087.471.634
Số dư cuối năm	**83.084.311.341**	**92.473.558.292**	**20.405.639.676**	**10.408.946.514**	**206.372.455.823**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	46.324.222.752	74.715.693.243	18.574.541.144	8.623.192.715	148.237.649.854
- Khấu hao trong năm	2.583.524.942	3.021.045.672	310.823.352	565.239.377	6.480.633.343
Số dư cuối năm	**48.907.747.694**	**77.736.738.915**	**18.885.364.496**	**9.188.432.092**	**154.718.283.197**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	36.203.593.136	17.757.865.049	1.831.098.532	1.254.777.618	57.047.334.335
Tại ngày cuối năm	**34.176.563.647**	**14.736.819.377**	**1.520.275.180**	**1.220.514.422**	**51.654.172.626**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.104.760.898 VND;
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 122.538.045.355 VND;
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: 158.326.562 VND.

12. TÀI SẢN CỐ 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	**71.150.095.138**	**1.664.597.830**	**1.971.144.550**	**74.785.837.518**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	1.231.227.261	1.650.194.397	200.000.000	3.081.421.658
- Khấu hao trong năm	-		14.403.433	14.403.433
Số dư cuối năm	**1.231.227.261**	**1.650.194.397**	**214.403.433**	**3.095.825.091**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	69.918.867.877	14.403.433	1.771.144.550	71.704.415.860
Tại ngày cuối năm	**69.918.867.877**	**14.403.433**	**1.756.741.117**	**71.690.012.427**

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Máy móc thiết bị	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	901.045.256.601	178.551.527.441	1.079.596.784.042
- Mua trong năm	-	999.092.339	999.092.339
Số dư cuối năm	**901.045.256.601**	**179.550.619.780**	**1.080.595.876.381**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	206.237.711.286	90.006.258.038	296.243.969.324
- Khấu hao trong năm	27.181.719.179	14.229.951.011	41.411.670.190
Số dư cuối năm	**233.419.430.465**	**104.236.209.049**	**337.655.639.514**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	694.807.545.315	88.545.269.403	783.352.814.718
Tại ngày cuối năm	**667.625.826.136**	**75.314.410.731**	**742.940.236.867**

- Nguyên giá BĐS đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 11.409.787.838 VND;
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 98.362.577.859 VND (năm 2020 là 96.091.842.474 VND);
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24a.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2021. 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 kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính.

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn [(i)]

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn [(i)]				
- Dự án Nhà ở Cán bộ CNV Sở Khoa học và Công nghệ	14.992.159.254	14.992.159.254	20.933.158.010	20.933.158.010
- Dự án CT3A Mễ Trì	66.175.117.177	66.175.117.177	62.113.814.868	62.113.814.868
- 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	18.623.612.987	18.623.612.987	18.620.336.987	18.620.336.987
- 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	21.805.245.308	21.805.245.308	20.690.550.868	20.690.550.868
	183.345.989.810	**183.345.989.810**	**184.107.715.817**	**184.107.715.817**

b) Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**1.764.564.240.167**	**1.732.013.447.978**
- Khu Tái định cư Nam Trung Yên - Phần Xây dựng Nhà ở và Hạ tầng Kỹ thuật thiết yếu Giai đoạn 1	1.001.360.277.853	996.859.223.189
- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại phường Mai Động	126.120.091	10.399.558.756
- Các dự án khác	763.077.842.223	724.754.666.033
Sửa chữa lớn tài sản cố định	**330.039.256**	**330.039.256**
	1.764.894.279.423	**1.732.343.487.234**

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

Tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 : Tính đến thời điểm 01/01/2019, dự án Nhà ở Cán bộ công nhân viên Sở Khoa học và Công nghệ và dự án Hạ tầng kỹ thuật Mễ Trì đã cơ bản hoàn thành và đang trong giai đoạn chờ quyết toán. Tuy nhiên, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2019, 2020 và năm 2021 vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của các dự án trên với số tiền lần lượt là: 3.658.264.034, 3.688.304.313 VND và 2.380.799.916 VND. Mặt khác, trong năm 2018, Công ty đã hạch toán tiền phạt và tiền chậm nộp thuế theo Thông báo số 39123/TB-CCT ngày 17/09/2018 của Chi cục thuế quận Bắc Từ Liêm vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của công trình Dự án khu nhà ở Sở Khoa học Công nghệ Hà Nội mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các năm trước số tiền là 26.323.109.180 VND. Từ năm 2018 đến 2021, Công ty đã thực hiện kết chuyển một phần số tiền phạt chậm nộp này vào giá vốn hàng bán nhưng không thể xác định được số đã kết chuyển là bao nhiêu. Ngoài ra trong năm 2020, Công ty cũng ghi nhận chi phí nhân công bộ phận văn phòng vào chi phí dự án CT3A Mễ Trì và dự án Ba Hàng với tổng số tiền 1.799.835.364 VND mà không hạch toán ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp của năm 2020.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	18.611.442.446	18.611.442.446	31.199.649.966	31.199.649.966
- Công ty CP Xây dựng và Tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	35.742.800.405	35.742.800.405	33.996.404.083	33.996.404.083
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	36.056.806.570	36.056.806.570	50.264.709.065	50.264.709.065
- Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội	9.575.100.377	9.575.100.377	9.782.563.023	9.782.563.023
- Phải trả cho các đối tượng khác	286.271.320.562	286.271.320.562	314.336.457.130	316.267.638.130
	386.257.470.360	**386.257.470.360**	**439.579.783.267**	**441.510.964.267**
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	**9.575.100.377**	**9.575.100.377**	**11.713.744.023**	**11.713.744.023**

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 31/12/2021 và 01/01/2021 lần lượt là 49.585.982.920 VND và 51.201.895.231 VND.

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện Đông Anh	-	13.270.167.882
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân	54.862.012.021	54.862.023.569
Nguyễn Kim Sơn	-	17.815.126.354
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng quận Bắc Từ Liêm	1.289.426.000	50.170.281.000
Phan Thị Hồng Hạnh	-	14.263.500.447
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Thanh Trì	32.428.773.000	-
Các khách hàng khác	63.722.154.095	104.858.775.320
	152.302.365.116	**255.239.874.572**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 38)	**54.862.012.021**	**54.862.023.569**

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 31/12/2021 và 01/01/2021 lần lượt là 10.412.362.646 VND và 10.261.938.146 VND.

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	70.863.231	20.976.127.994	19.463.249.660	19.803.929.198	-	20.564.585.225
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.423.083.638	165.493.976	11.874.790.289	13.716.866.773	40.446.459.080	346.792.934
Thuế thu nhập cá nhân	6.639.591	1.181.344.596	8.766.409.359	8.200.357.008	6.933.366	1.747.690.722
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	25.387.634	-	12.047.742.673	12.028.275.125	5.920.086	-
Các loại thuế khác	-	31.602.385.713	110.601.228.824	141.576.200.370	1.000.100	628.414.267
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.736.757.600	133.526.674	45.564.532	-	1.824.719.742
	38.525.974.094	**55.662.109.879**	**162.886.947.479**	**195.371.193.006**	**40.460.312.632**	**25.112.202.890**

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.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	32.255.558.613	29.864.036.395
Trích trước chi phí các công trình (*)	627.404.528.250	487.106.674.668
Chi phí phải trả khác	2.512.321.137	2.187.043.439
	662.172.408.000	**519.157.754.502**

(*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 31/12/2021 như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	215.351.684.142	147.084.441.299
Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng	4.245.531.821	4.245.531.680
Dự án Cầu Diễn 2	80.616.090.750	80.616.090.750
Dự án 4,1 ha Cổ Nhuế	64.595.476.512	62.560.309.560
Công trình 3.10 Lê Văn Lương	110.981.893.109	117.166.018.339
Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh	70.892.253.048	-
Chi phí các hạng mục Khu đô thị Mễ Trì Thượng	8.427.901.858	10.004.215.854
Các công trình khác	72.293.697.010	65.430.067.186
	627.404.528.250	**487.106.674.668**

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu cho thuê nhà nhận trước	42.714.722.770	46.246.914.144
	42.714.722.770	**46.246.914.144**
b) Dài hạn		
- Doanh thu bán nhà nhận trước	56.782.467.810	70.452.284.617
	56.782.467.810	**70.452.284.617**

20. QUỸ TRIỂN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ Phát triển khoa học công nghệ tại Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	6.439.632.722	-
	6.439.632.722	**-**

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	779.542.855	675.832.885
Bảo hiểm xã hội	1.728.747.225	1.550.366.642
Bảo hiểm y tế	44.524.009	29.969.776
Bảo hiểm thất nghiệp	15.548.617	18.767.608
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	70.400.000	180.400.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	546.518.137.100	573.058.470.390
- *Kinh phí bảo trì, vận hành tòa nhà*	*53.271.754.771*	*49.139.286.006*
- *Nhận vốn góp đầu tư, lãi tiền gửi phát sinh tại Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị HANDICO* [(i)]	*22.549.033.554*	*22.549.007.754*
- *Phải trả về tiền vốn huy động của các cá nhân*	*7.376.364.678*	*7.467.273.769*
- *Huy động vốn các dự án Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68*	*56.840.597.719*	*62.245.066.719*
- *Nguồn vốn các dự án dự kiến bàn giao về các Ban quản lý dự án chuyên ngành của UBND Thành phố Hà Nội*	*355.662.950.851*	*356.634.743.387*
- *Lãi phải trả cho bên góp vốn nhà 48 Trần Nhân Tông tạm tính*	*636.963.130*	*1.078.553.191*
- *Phải trả các đối tượng khác*	*55.299.208.397*	*73.944.539.564*
	554.275.635.806	**575.513.807.301**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	64.543.400.603	62.727.178.836
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.296.897.913.690	1.296.897.913.690
- *Phải trả Công ty Tư vấn Đầu tư In bao bì Việt Nam*	*50.533.500.000*	*50.533.500.000*
- *Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên* [(ii)]	*1.245.427.570.000*	*1.245.427.570.000*
- *Phải trả các đối tượng khác*	*936.843.690*	*936.843.690*
	1.361.441.314.293	**1.359.625.092.526**

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

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

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 31/12/2021 và 01/01/2021 lần lượt là 1.879.982.737 VND và 2.145.014.939 VND.

22. VAY

	01/01/2021		Trong năm		31/12/2021	
	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	34.994.696.000	34.994.696.000	15.519.482.087	23.998.094.142	26.516.083.945	26.516.083.945
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	19.095.448.112	19.095.448.112	17.346.064.667	709.548.112	35.731.964.667	35.731.964.667
	54.090.144.112	**54.090.144.112**	**32.865.546.754**	**24.707.642.254**	**62.248.048.612**	**62.248.048.612**
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	48.484.269.527	48.484.269.527	-	1.289.548.112	47.194.721.415	47.194.721.415
	48.484.269.527	**48.484.269.527**	**-**	**1.289.548.112**	**47.194.721.415**	**47.194.721.415**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(19.095.448.112)	(19.095.448.112)	(17.346.064.667)	(709.548.112)	(35.731.964.667)	(35.731.964.667)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**29.388.821.415**	**29.388.821.415**			**11.462.756.748**	**11.462.756.748**

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	31/12/2021	01/01/2021
				VND	VND
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp bằng tài sản[(i)]	727.631.213	8.560.725.355
- Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0%	Tín chấp	23.306.952.732	25.226.661.793
- Đối tượng khác	VND	Theo từng hợp đồng vay	Tín chấp	2.481.500.000	1.207.308.852
				26.516.083.945	**34.994.696.000**

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	31/12/2021	01/01/2021
					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 [(i)]	18.385.900.000	18.485.100.000
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Lý Thái Tổ	VND	Theo chế độ lãi suất	2023	Thế chấp bằng tài sản[(i)]	388.864.860	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	28.419.956.555	29.398.196.555
					47.194.721.415	**48.484.269.527**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng					(35.731.964.667)	(19.095.448.112)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					**11.462.756.748**	**29.388.821.415**

[(i)] 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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	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	VND	VND	VND	VND		VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**1.735.459.644.902**	**16.722.212.922**	**18.555.130.824**	**288.653.026.362**	**2.009.087.438**	**1.753.162.373.021,76**	**9.713.999.656**	**39.359.672.090**	**3.863.635.147.216**
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	331.168.084.072	-	1.412.986.522	332.581.070.594
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-	(1.274.000.000)	(1.274.000.000)
Thay đổi do điều chỉnh lợi ích và thoái vốn tại các công ty liên kết	-	-	-	2.175.837.254	-	(3.386.514.488)	-	-	(1.210.677.235)
Trích lập 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 lập Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(36.692.953.128)	-	(336.112.080)	(37.029.065.208)
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	-	-	-	-	-	(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 trước	**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**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	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	VND	VND	VND	VND		VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	**1.735.370.744.902**	**16.722.368.957**	**18.555.130.824**	**345.294.418.943**	**2.009.087.438**	**1.949.646.014.212,25**	**9.713.999.656**	**39.398.990.505**	**4.116.710.755.437**
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	107.809.137	107.809.137
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	235.160.226.507	-	1.052.984.011	236.213.210.518
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-	(1.029.000.000)	(1.029.000.000)
Thay đổi do điều chỉnh lợi ích tại các công ty liên kết	-	-	-	19.025.092.978	-	(20.680.297.342)	-	-	(1.655.204.364)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	46.830.240.607	-	(46.830.240.607)	-	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(35.779.706.937)	-	(349.679.458)	(36.129.386.395)
Trích thưởng Viên chức quản lý	-	-	-	-	-	(683.530.000)	-	-	(683.530.000)
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2020 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	(54.683.414.267)	-	-	(54.683.414.267)
Tạm nộp lợi nhuận sau thuế năm 2021 về Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(51.315.000.000)	-	-	(51.315.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	600.973.447	-	(1.876.403.315)	-	-	(1.275.429.868)
Số dư cuối năm nay	**1.735.370.744.902**	**16.722.368.957**	**18.555.130.824**	**411.750.725.974**	**2.009.087.438**	**1.972.957.648.252**	**9.713.999.656**	**39.181.104.195**	**4.206.260.810.198**

Theo các Nghị quyết của Hội đồng Thành viên năm 2021, Tổng Công ty và các công ty con thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2020 như sau:

	Tại Công ty mẹ	Tại các Công ty con	Tổng Cộng
	VND	VND	VND
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	33.192.663.868	13.637.576.739	46.830.240.607
Trích Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	22.082.604.760	13.697.102.177	35.779.706.937
Trích Quỹ khen thưởng viên chức quản lý	683.530.000	-	683.530.000
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2020 còn lại về Ngân sách Nhà nước	54.683.414.267	-	54.683.414.267

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

	31/12/2021	Tỷ lệ	01/01/2021	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước (UBND Thành phố Hà Nội)	1.735.370.744.902	100,00%	1.735.370.744.902	100,00%
Cộng	**1.735.370.744.902**	**100%**	**1.735.370.744.902**	**100%**

c) **Các quỹ của Tổng công ty**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	411.750.725.974	345.294.418.943
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.009.087.438	2.009.087.438
	413.759.813.412	**347.303.506.381**

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

a) **Tài sản cho thuê ngoài**

Tổng Công ty cho thuê Văn phòng và mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	3.008.907.000	3.108.907.000
- Từ 1 năm đến 5 năm	3.413.339.830	3.513.339.830
- Trên 5 năm		

Tổng Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng trụ sở làm việc và xây dựng dự án chung cư và văn phòng cho thuê, với thời hạn thuê đất chi tiết theo từng hợp đồng. Theo các hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) **Ngoại tệ các loại**

	31/12/2021	01/01/2021
USD	215,06	137.797,42

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tổng doanh thu hợp đồng xây dựng (=(1)+(2)), trong đó	**498.674.605.166**	**647.024.571.749**
Doanh thu hợp đồng xây dựng tự thực hiện tại các dự án Tổng Công ty làm chủ đầu tư (1)	94.820.985.541	205.133.544.435
Doanh thu hợp đồng xây dựng thực hiện với bên ngoài (2)	403.853.619.625	441.891.027.314
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (3) (*)	**353.242.032.565**	**1.060.038.417.616**
Doanh thu khác (4)	**8.375.768.399**	**4.244.063.312**
Tổng cộng (=(2)+(3)+(4))	**765.471.420.589**	**1.506.173.508.242**

(*) 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). Đến thời điểm 31/12/2019, giá trị các căn hộ Công ty đã ghi nhận doanh thu nhưng chưa bàn giao nhà là 26.258.426.440 VND, toàn bộ những căn hộ này đã bàn giao trong năm 2020. Do vậy Công ty ghi nhận thừa doanh thu lũy kế tới 31/12/2019 là 26.258.426.440 VND và ghi nhận thiếu trong năm 2020 số tiền tương ứng.

Ngày 08/08/2019, Công ty này đã thực hiện bàn giao 4 căn hộ Dự án khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên Sở Khoa học và Công nghệ Hà Nội là tài sản thế chấp của khoản vay cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh do các khoản vay này đã quá hạn. Trong năm 2021, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện phát mại tài sản, xử lý bán các căn hộ này và giảm trừ vào khoản vay của Công ty. Công ty đã ghi nhận doanh thu cho 4 căn hộ là 7.825.485.000 VND căn cứ theo số dư vay được giảm trừ, đồng thời ghi nhận giá vốn tương ứng là 6.590.347.080 VND. Công ty không thu thập được các hồ sơ liên quan đến việc ghi nhận này cũng như cơ sở xác định giá vốn phù hợp.

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	189.085.134.772	233.881.635.668
Giá vốn hàng hóa bất động sản	268.116.764.866	958.162.159.941
Giá vốn khác	(533.911.421)	1.653.047.704
Hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	-	(188.111.515)
	456.667.988.217	**1.193.508.731.798**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	60.667.657.651	70.584.255.601
Cổ tức, lợi nhuận được chia	233.315.098.564	111.641.917.214
	293.982.756.215	**182.226.172.815**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.249.929.397	11.968.713.053
Lỗ chênh lệch tỷ giá thực hiện trong năm	26.467.952	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm	25.172.783	14.497.435
Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(6.414.509.720)	19.806.100
	(5.112.939.588)	12.003.016.588

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	(3.131.156.198)	(2.984.830.944)
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	52.502.254.075	167.793.787.971
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	39.617.350	(112.472.992)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	(1.313.497.579)	1.283.187.662
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	5.887.768.168	9.554.187.880
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	9.279.997.978	10.984.170.310
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển nhà số 17	4.746.209	11.197.845
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	5.451.191.666	470.621.004
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	-	(2.019.759.792)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	(694.329.750)	5.987.585.599
Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và Đô thị Hà Nội	452.741.462	208.095.152
	68.479.333.381	191.175.769.695

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.737.000	13.152.000
Chi phí nhân công	11.423.930.648	11.473.202.831
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	467.689.694	434.059.561
Chi phí dự phòng bảo hành bất động sản đã bán, công trình xây lắp	96.282.340.018	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.098.810.582	17.295.708.806
Chi phí khác bằng tiền	732.434.619	464.677.207
	124.022.942.561	29.680.800.405

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	952.527.832	872.493.351
Chi phí nhân công	125.720.590.084	128.284.432.572
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	4.576.064.819	5.406.340.790
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.447.489.411	4.223.193.397
Thuế, phí và lệ phí	26.528.225.718	25.546.711.649
Chi phí trích lập dự phòng	63.876.557.276	71.115.732.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.972.906.265	27.502.453.718
Chi phí khác bằng tiền	33.843.618.040	36.268.364.385
	295.917.979.445	**299.219.721.997**

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	29.636.363	271.004.963
Tiền thu phạt hợp đồng	2.107.246.359	2.831.133.305
Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mễ Trì	796.310.910	1.460.600.456
Xử lý các khoản nợ không còn nghĩa vụ phải trả	524.066.828	320.336.325
Các khoản khác	317.785.974	441.318.752
	3.775.046.434	**5.324.393.801**

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí đầu tư các dự án dừng thực hiện	6.978.503.736	4.593.223.818
Các khoản bị phạt	4.673.755.629	89.883.991
Các khoản khác	409.787.934	53.454.698
	12.062.047.299	**4.736.562.507**

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Công ty mẹ - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	-	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	345.761.375	464.690.309
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	11.528.801.022	12.430.622.789
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	227.892	883.486
	11.874.790.289	**12.896.196.584**

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 khế 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 khế 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	412.229.388.024	353.242.032.565	765.471.420.589
Giá vốn	188.551.223.351	268.116.764.866	456.667.988.217
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**223.678.164.673**	**85.125.267.699**	**308.803.432.372**
Tổng chi phí mua tài sản cố định	2.086.563.973	32.550.792.189	34.637.356.162
Tài sản bộ phận	-	-	7.722.630.959.612
Tài sản không phân bổ	-	-	494.120.141
Tổng Tài sản	-	-	**7.723.125.079.753**
Nợ phải trả của các bộ phận	-	-	3.516.864.269.555
Tổng nợ phải trả	-	-	**3.516.864.269.555**

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	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**12.959.574.928**	**14.781.045.101**
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	Công ty liên kết	2.853.623.544	4.139.177.425
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	5.417.802.737	3.399.468.159
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Công ty liên kết	1.108.410.999	3.662.661.869
Phải trả người bán ngắn hạn		**9.575.100.377**	**11.713.744.023**
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết	-	1.931.181.000
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết	9.575.100.377	9.782.563.023
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**54.862.012.021**	**54.862.023.569**
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết	54.862.012.021	54.862.023.569

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.323.632.352	1.117.434.796
Thu nhập của các thành viên quản lý khác	8.215.900.427	7.944.106.322

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 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Phạm Tiến Đức	**Nguyễn Thị Hải Yến**	**Trương Vĩnh Nam**
Tổng Giám đốc	Phó trưởng phòng phụ trách P.TCKT	Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022