

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	9 - 51



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (gọi tắt là “Tổng Công ty” hoặc “HUD”) là doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Theo Quyết định số 595/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con từ ngày 30 tháng 3 năm 2006.

Theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quyết định thành lập Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và Đô thị do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm nòng cốt cùng với sự tham gia của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tương đồng thuộc Bộ Xây dựng gồm: Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (“Tổng Công ty Viglacera”), Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam (“Tổng Công ty VIWASEEN”) và Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25 tháng 6 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

Ngày 02 tháng 10 năm 2012, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 1428/QĐ-TTg về việc kết thúc thí điểm hình thành Tập đoàn Phát triển nhà và Đô thị Việt Nam (HUD) theo Quyết định số 54/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ và giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định thành lập Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trên cơ sở tổ chức lại Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và Đô thị Việt Nam và các đơn vị thành viên của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trước đây.

Ngày 10 tháng 10 năm 2012, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký ban hành Quyết định số 896/QĐ-BXD thành lập Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Theo đó, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sẽ hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con hình thành trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý, điều hành, tham mưu, giúp việc; các chi nhánh, văn phòng đại diện, Ban Quản lý dự án và các đơn vị phụ thuộc của Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị (thành lập theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ).

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ sáu ngày 02 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Trụ sở chính: Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Thành viên	Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch
	Ông Nghiêm Văn Bang	Thành viên (nghỉ hưu từ ngày 01/03/2020)
	Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
	Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Tổng Giám đốc	Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/01/2020)
	Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Quang Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01/06/2019)
	Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Phạm Văn Ân	Phó Tổng Giám đốc (bỏ nhiệm ngày 31/07/2019)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Số: 491/2020/BCKT-BCTCTH/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2019 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

Kính gửi: **Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, được lập ngày 31/03/2020 từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 tổng hợp của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề khác

Như đã trình bày tại Thuyết minh 6.3 - Thông tin so sánh. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Tổng Công ty đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố theo thông báo Kết quả Kiểm toán Nhà nước số 1068/TB-KTNN ngày 19/12/2019.



Vũ Ngọc Ân**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2020/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2020 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Global Network**

Hà Nội, ngày 06 tháng 04 năm 2020

Nguyễn Thị Mai Hoa**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2018-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

	MS	TM	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.949.971.541.677	6.656.301.740.847
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	304.164.221.300	360.656.358.178
1. Tiền	111		274.164.221.300	151.656.358.178
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	209.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	-	100.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	100.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		943.383.559.789	629.430.613.627
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	424.572.070.175	319.855.726.582
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	361.039.444.794	209.274.760.689
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	230.399.479.648	158.670.085.585
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(72.627.434.828)	(58.369.959.229)
IV. Hàng tồn kho	140	5.6	5.597.989.266.501	5.400.061.664.559
1. Hàng tồn kho	141		5.597.989.266.501	5.400.061.664.559
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		104.434.494.087	166.153.104.483
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	11.827.668.898	625.309.041
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		92.606.825.189	83.218.103.332
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	82.309.692.110
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.694.680.009.505	2.135.017.243.969
II. Tài sản cố định	220		271.613.312.682	276.594.999.822
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	243.539.995.884	248.327.974.227
- Nguyên giá	222		321.439.621.644	317.953.182.569
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(77.899.625.760)	(69.625.208.342)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	28.073.316.798	28.267.025.595
- Nguyên giá	228		30.830.808.066	30.830.808.066
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.757.491.268)	(2.563.782.471)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	473.536.947.138	356.346.754.829
1. Nguyên giá	231		588.322.925.036	455.507.994.676
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(114.785.977.898)	(99.161.239.847)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.11	107.233.829.226	106.846.331.953
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		107.233.829.226	106.846.331.953
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	1.735.250.888.582	1.395.194.840.673
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.674.099.579.865	1.330.824.410.482
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		91.976.820.000	91.976.820.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.800.000.000	2.800.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(33.625.511.283)	(30.406.389.809)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		107.045.031.877	34.316.692
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	107.045.031.877	34.316.692
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		9.644.651.551.182	8.791.318.984.816

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

			31/12/2019	01/01/2019
	MS	TM	VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		7.082.078.754.182	6.613.058.764.099
I. Nợ ngắn hạn	310		6.113.488.003.830	5.803.494.958.407
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	323.731.232.103	337.016.431.166
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	322.748.282.055	14.420.667.324
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	384.785.381.161	492.578.494.536
4. Phải trả người lao động	314		67.049.007.946	68.262.733.181
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	3.416.207.629.683	3.425.556.514.374
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	239.573.884.583	704.834.457.991
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.319.065.890.595	736.198.026.919
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		40.326.695.704	24.627.632.916
II. Nợ dài hạn	330		968.590.750.352	809.563.805.692
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	187.164.873.485	3.565.300.335
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	750.158.059.069	777.324.359.193
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		31.267.817.798	28.674.146.164
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.562.572.797.000	2.178.260.220.717
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	2.562.572.797.000	2.178.260.220.717
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.118.228.405.116	2.077.190.998.216
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	-
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.644.651.551.182	8.791.318.984.816
(440 = 300+400)				

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	2.281.561.728.966	1.195.364.789.442
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	263.962.716.609	5.886.854.215
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.20	2.017.599.012.357	1.189.477.935.227
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	1.490.679.937.636	930.060.410.230
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		526.919.074.721	259.417.524.997
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	138.366.938.765	317.935.329.051
7. Chi phí tài chính	22	5.23	91.568.817.501	81.624.445.745
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		87.349.696.027	74.012.313.691
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	85.973.401.360	46.849.952.359
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	280.583.483.057	223.117.895.632
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		207.160.311.568	225.760.560.312
11. Thu nhập khác	31	5.25	225.520.101	28.357.986.300
12. Chi phí khác	32	5.25	(5.208.024.889)	75.129.186.783
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		5.433.544.990	(46.771.200.483)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		212.593.856.558	178.989.359.829
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	64.242.859.434	24.683.243.565
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		148.350.997.124	154.306.116.264

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

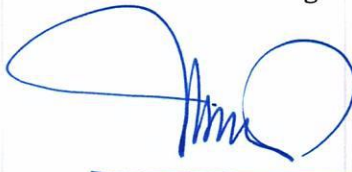
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		212.593.856.558	178.989.359.829
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		24.092.864.266	38.240.076.534
- Các khoản dự phòng	03		17.476.597.073	6.946.029.273
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(132.710.745.540)	(280.803.763.130)
- Chi phí lãi vay	06		87.349.696.027	71.094.010.241
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		208.802.268.384	14.465.712.747
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(337.599.143.618)	159.501.180.703
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(197.927.601.942)	485.572.546.080
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(91.715.725.004)	(245.605.727.305)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(118.213.075.042)	(5.283.121.123)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(87.349.696.027)	(66.665.974.147)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(127.451.036.818)	(40.405.984.477)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(26.553.435.076)	(29.455.859.305)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(778.007.445.143)	272.122.773.173
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.874.439.075)	(4.188.873.305)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	90.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(100.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		100.000.000.000	51.000.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	21.231.954.769
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		132.710.745.540	228.018.095.817
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		228.836.306.465	196.152.086.372
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ cho vay	33		2.392.559.281.636	1.674.139.168.427
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.836.857.718.084)	(1.823.947.553.012)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(63.022.561.752)	(183.459.797.693)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		492.679.001.800	(333.268.182.278)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(56.492.136.878)	135.006.677.267
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		360.656.358.178	225.649.680.911
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		304.164.221.300	360.656.358.178

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (gọi tắt là “Tổng Công ty” hoặc “HUD”) là doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02 tháng 6 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Theo Quyết định số 595/QĐ-BXD ngày 30 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con từ ngày 30 tháng 3 năm 2006.

Theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quyết định thành lập công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển Nhà và đô thị do Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm nòng cốt cùng với sự tham gia của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tương đồng thuộc Bộ Xây dựng gồm: Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (“Tổng Công ty Viglacera”), Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam (“Tổng Công ty VIWASEEN”) và Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25 tháng 06 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

Ngày 02 tháng 10 năm 2012, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 1428/QĐ-TTg về việc kết thúc thí điểm hình thành Tập đoàn Phát triển Nhà và đô thị Việt Nam theo quyết định số 54/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ và giao Bộ trưởng Bộ Xây dựng quyết định thành lập Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trên cơ sở tổ chức lại Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển Nhà và đô thị Việt Nam và các đơn vị thành viên của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trước đây.

Ngày 10 tháng 10 năm 2012, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký ban hành Quyết định số 896/QĐ-BXD thành lập Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Theo đó, Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sẽ hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con hình thành trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý, điều hành, tham mưu, giúp việc; các chi nhánh, văn phòng đại diện, Ban Quản lý dự án, ban điều hành dự án và các đơn vị phụ thuộc của Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị (thành lập theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ).

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ sáu ngày 02 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Trụ sở chính: Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ sáu ngày 02 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư và phát triển nhà, kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Cho thuê văn phòng làm việc.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh các dịch vụ về bất động sản;
- Tư vấn thiết kế và tổng thầu tư vấn thiết kế các dự án đầu tư, xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây lắp, tổng thầu thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật, hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây, trạm biến áp;
- Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu các loại vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ vật liệu xây dựng;
- Quản lý khai thác dịch vụ tổng hợp các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch;
- Kinh doanh kho, bãi;
- Tổ chức nghiên cứu khoa học, ứng dụng và chuyển giao công nghệ;
- Đào tạo phát triển nguồn nhân lực chuyên ngành về bất động sản và xây dựng (chỉ hoạt động khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Xuất nhập khẩu lao động (chỉ hoạt động khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Dịch vụ tài chính, ngân hàng (chỉ hoạt động khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Đại lý bảo hiểm;
- Kinh doanh lữ hành du lịch trong nước và quốc tế.

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm 2019: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp các công trình.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2019, Tổng Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết:

<u>Công ty Con</u>	<u>Hoạt động chính</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1	Đầu tư kinh doanh nhà, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	54,8%	54,8%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Kinh doanh bất động sản	73%	73%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Kinh doanh bất động sản	58,3%	58,3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng	98,2%	98,2%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Kinh doanh bất động sản	52,8%	52,8%
<u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u>			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27,3%	27,3%
Công ty Liên doanh Janadeco	Kinh doanh bất động sản	35%	35%
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Quản lý khu du lịch	19,79%	23,6%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	21%	21%

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:

- Ban Quản lý dự án số 1: CT3 Khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 2: Khu đô thị mới Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 5: Số 7 Bà Triệu, phường Nghĩa Trách, thành phố Quảng Ngãi;
- Ban Quản lý dự án số 6: Số 33 đường Vân Đồn, Phước Hòa, Nha Trang
- Ban Quản lý dự án số 8: đường Nguyễn Văn Cừ, ấp Mỹ Hào 2, xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương;
- Ban Quản lý dự án số 9: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý dự án số 11: 430 Ngô Gia Tự, Phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 12: thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án Đà Lạt: Lô B, Khu quy hoạch 12A, Triệu Việt Vương, Phường 4, thành phố Đà Lạt.
- Ban Quản lý HUD Mỹ Đình: Tầng 28 tòa nhà HUDTOWER, 37 Lê Văn Lương, Hà Nội
- Ban Quản lý dự án Hiệp Bình Phước: số 30 đường số 3 Khu đô thị Vạn Phúc, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, tp Hồ Chí Minh.
- Ban Quản lý dự án HUD TOWER, Tầng 28 tòa nhà HUDTOWER, 37 Lê Văn Lương, Hà Nội;
- Chi nhánh Miền Nam, 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ chí Minh;
- Chi nhánh Miền Bắc, Tầng 1-2, tòa nhà 21, Phố Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT - BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và Tiền đang chuyển

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo Có

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)****Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư**

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, liên doanh, liên kết: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên doanh, liên kết) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tổng Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với Chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tổng Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Tổng Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính.

a. Nguyên tắc kế toán**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

b. Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	20 - 45
Máy móc và thiết bị	03 - 09
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	06 - 10

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Tổng Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Năm 2019, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 109.847.099.978 đồng, trong đó số đã kết chuyển vào giá vốn bán hàng là 212.151.368.041 đồng.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Tổng Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Trích trước chi phí lãi vay;
- Trích trước Chi phí các dự án theo suất đầu tư hoặc theo dự toán của các dự án kinh doanh bất động sản.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**Đối với Doanh thu bất động sản:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

- (i) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Tổng Công ty 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 và 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 được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- (ii) Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Tổng Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Chiết khấu thương mại: là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Tổng Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp: ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

-Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.
 - Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
 - Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.
 - Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tổng Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Tổng Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	10.230.950.674	9.906.852.966
Tiền gửi ngân hàng	263.933.270.626	141.749.505.212
Các khoản tương đương tiền	30.000.000.000	209.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	30.000.000.000	209.000.000.000
Tổng	304.164.221.300	360.656.358.178

5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	424.572.070.175	319.855.726.582
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (LILAMA)	38.252.184.483	43.252.184.483
Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền	-	14.975.981.650
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp)	48.115.685.326	48.115.685.326
Công ty TNHH Xây dựng nhà Minh Anh	-	36.602.398.000
Công ty TNHH NN1TV Cấp thoát nước Bắc Ninh	34.485.908.476	34.485.908.476
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam (*)	13.489.660.690	13.104.910.903
Phải thu khách hàng khác	290.228.631.200	129.318.657.744
Trong đó:	23.013.233.472	21.618.001.703
<i>Phải thu các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 6.2</i>		
Tổng	424.572.070.175	319.855.726.582

(*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam với số tiền là: 13.104.910.903 đồng.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	20.846.721.000	20.542.721.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Văn Canh)	20.677.541.620	20.677.541.620
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đồng Táng Long)	47.618.964.726	41.173.121.715
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	118.853.690.210	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Hà Đông (*)	12.152.226.229	12.152.226.229
Các đối tượng khác	140.890.301.009	114.729.150.125
Tổng	361.039.444.794	209.274.760.689

(*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Hà Đông với số tiền là: 12.152.226.229 đồng.

5.5 Phải thu khác ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	230.399.479.648	(47.370.297.696)	158.670.085.585	(47.370.297.696)
Phải thu cổ phần hóa	5.670.313.150	-	5.670.313.150	-
Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
Phải thu các công ty con, công ty liên kết	65.580.204.156	-	77.706.419.244	-
Phải thu tiền đền bù Giải phóng mặt bằng tại các Dự án	101.974.272.814	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (**)	1.152.564.696	(1.152.564.696)	1.152.564.696	(1.152.564.696)
Các khoản phải thu khác	4.714.425.985	-	22.081.711.668	-
Tạm ứng	4.982.131.322	-	5.751.343.827	-
Cầm cố ký quỹ ký cược ngắn hạn	107.834.525	-	90.000.000	-
Tổng	230.399.479.648	(47.370.297.696)	158.670.085.585	(47.370.297.696)

(*) Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty cổ phần Thép Sông Hồng (THS), giá trị sổ sách của cổ phiếu THS là âm khoảng (-9.500 đồng/cổ phiếu (vốn chủ sở hữu (-)110 tỷ đồng). Đến ngày 31/3/2012, THS đã nợ gần 540 tỷ đồng trong đó có 350 tỷ đồng nợ quá hạn. Hiện tại, THS đang làm việc với Công ty mua bán nợ Việt Nam (DATC) để bán nợ và thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp song chưa có kết quả cuối cùng. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ nên quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi bằng 100% giá trị khoản phải thu, tương đương với số tiền 46.217.733.000 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc với số tiền là: 1.152.564.696 đồng.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.597.989.266.501	-	5.400.061.664.559	-
Tổng	5.597.989.266.501	-	5.400.061.664.559	-

Chi tiết theo từng dự án gồm:

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.597.989.266.501	5.597.989.266.501	5.400.061.664.559	5.400.061.664.559
DA Khu ĐTM Mỹ Đình II	39.061.872.468	39.061.872.468	34.424.599.043	34.424.599.043
DA K.ĐTM Châu Sơn-Phủ Lý, Hà Nam	11.560.725.525	11.560.725.525	10.307.118.407	10.307.118.407
DA Khu ĐTM Văn Quán-Hà Đông	186.943.462.938	186.943.462.938	309.108.832.207	309.108.832.207
Các DA Mê Linh -Hà Nội	1.047.135.497.611	1.047.135.497.611	613.584.614.645	613.584.614.645
DA Khu đô thị An Khánh - Hà Tây	16.566.110.249	16.566.110.249	15.692.139.338	15.692.139.338
DA HUDTOWER	1.193.775.457.367	1.193.775.457.367	1.140.586.700.595	1.140.586.700.595
Các DA Khu ĐTM Linh Đàm	36.105.621.986	36.105.621.986	10.995.060.697	10.995.060.697
DA Khu tái định cư Cầu Tiên	1.737.695.974	1.737.695.974	1.737.695.974	1.737.695.974

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.6 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
DA Khu ĐTM Tân Lập -Hoài Đức-Hà Tây	7.660.577.712	7.660.577.712	7.660.577.712	7.660.577.712
DA HUD Sơn Tây	506.505.226.534	506.505.226.534	356.913.279.463	356.913.279.463
DA Khu ĐTM Phố Nối - Hưng Yên	3.027.240.877	3.027.240.877	3.027.240.877	3.027.240.877
DA Khu nhà ở Tái DC Giang Biên-Long Biên	2.518.070.676	2.518.070.676	2.518.070.676	2.518.070.676
DA khu đô thị Trung tâm Nghi Sơn - Thanh Hóa	2.479.384.526	2.479.384.526	2.479.384.526	2.479.384.526
DA Khu đô thị Tuần Lễ - Hòn Ngang - KH	7.666.769.364	7.666.769.364	7.666.769.364	7.666.769.364
DA KĐTM Phú Mỹ -Quảng Ngãi	452.343.567.617	452.343.567.617	337.158.169.045	337.158.169.045
Khu DT 9.1ha Bắc thành phố Hà Tĩnh	13.178.923.737	13.178.923.737	153.376.042.654	153.376.042.654
DA số 4 Nguyễn Thiện Thuật	1.888.034.441	1.888.034.441	35.387.838.656	35.387.838.656
DA Đông Tăng Long	36.400.024.033	36.400.024.033	865.330.034.048	865.330.034.048
DA Chánh Mỹ - Bình Dương	1.281.489.464.731	1.281.489.464.731	1.076.194.255.934	1.076.194.255.934
DA Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	290.377.609.424	290.377.609.424	214.745.212.456	214.745.212.456
DA Nhà ở CC&ĐVL Đà Lạt Paradise Garden	137.146.694.996	137.146.694.996	119.770.804.797	119.770.804.797
DA MR KDC xã Phước An, Long Thọ	37.808.100	37.808.100	37.808.100	37.808.100
DA Hiệp Phú-Waseco	17.440.977.091	17.440.977.091	17.440.977.091	17.440.977.091
Dự án Việt Hưng	61.161.667.530	61.161.667.530	24.470.374.744	24.470.374.744
Dự án Văn Canh - Hà Nội	159.544.935.736	159.544.935.736	-	-
Dự án Khu ĐTM Đông Sơn - Thanh Hoá	524.781.481	524.781.481	-	-
Dự án Phước An - Nhơn Trạch	41.355.956.182	41.355.956.182	-	-
Các dự án khác	42.355.107.595	42.355.107.595	39.448.063.510	39.448.063.510
Tổng	5.597.989.266.501	5.597.989.266.501	5.400.061.664.559	5.400.061.664.559

Tại ngày 31/12/2019, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).

Tại ngày 31/12/2019, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án HUD Sơn Tây (trước là Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phú) làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. (Xem chi tiết thuyết minh 5.18).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.7 Chi phí trả trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	11.827.668.898	625.309.041
Chi phí quảng cáo	300.587.625	292.880.000
Chi phí thuê kho, văn phòng	-	167.000.000
Chi phí bán hàng dự án HUD Building	11.347.468.328	-
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	179.612.945	165.429.041
Dài hạn	107.045.031.877	34.316.692
Chi phí thuê máy chủ server	-	31.102.085
Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất của Dự án Chánh Mỹ (Giai đoạn 1)	106.917.270.653	-
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	127.761.224	3.214.607
Tổng	118.872.700.775	659.625.733

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2019	273.294.807.648	1.840.436.230	34.195.127.304	8.622.811.387	317.953.182.569
Tăng trong năm	-	-	2.691.279.090	795.159.985	3.486.439.075
Mua trong năm	-	-	2.691.279.090	795.159.985	3.486.439.075
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	273.294.807.648	1.840.436.230	36.886.406.394	9.417.971.372	321.439.621.644
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2019	26.779.316.175	1.065.346.559	34.195.127.304	7.585.418.304	69.625.208.342
Tăng trong năm	7.020.710.566	237.345.563	373.788.762	642.572.527	8.274.417.418
Khấu hao trong năm	7.020.710.566	237.345.563	373.788.762	642.572.527	8.274.417.418
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	33.800.026.741	1.302.692.122	34.568.916.066	8.227.990.831	77.899.625.760
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2019	246.515.491.473	775.089.671	-	1.037.393.083	248.327.974.227
Tại 31/12/2019	239.494.780.907	537.744.108	2.317.490.328	1.189.980.541	243.539.995.884

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay:

2.952.888.325

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

42.202.645.209

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.9 Tăng giảm tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYỄN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2019	29.772.399.486	1.058.408.580	30.830.808.066
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	29.772.399.486	1.058.408.580	30.830.808.066
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2019	1.505.373.891	1.058.408.580	2.563.782.471
Tăng trong năm	193.708.797	-	193.708.797
Khấu hao trong năm	193.708.797	-	193.708.797
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	1.699.082.688	1.058.408.580	2.757.491.268
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2019	28.267.025.595	-	28.267.025.595
Tại 31/12/2019	28.073.316.798	-	28.073.316.798

5.10 Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	455.507.994.676	132.814.930.360	-	588.322.925.036
- Nhà	455.507.994.676	132.814.930.360	-	588.322.925.036
Giá trị hao mòn lũy kế	99.161.239.847	15.624.738.051	-	114.785.977.898
- Nhà	99.161.239.847	15.624.738.051	-	114.785.977.898
Giá trị còn lại	356.346.754.829	117.190.192.309	-	473.536.947.138
- Nhà	356.346.754.829	117.190.192.309	-	473.536.947.138

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là giá trị quyết toán công trình và các chi phí trực tiếp khác liên quan gồm:

Tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty đang cho thuê hoạt động với tổng diện tích cho thuê chiếm khoảng 80% tổng diện tích tòa nhà, phần diện tích còn lại được sử dụng làm văn phòng đại diện của Tổng Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2019 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.18).

Tầng hầm, tầng 7+7M Tòa nhà NewSkyline - CC2 Khu đô thị Văn Quán theo Nghị quyết số 656/NQ-HĐTV ngày 08/08/2019.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2019, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng cơ quan Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Bảo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	107.233.829.226	107.233.829.226	106.846.331.953	106.846.331.953
Đường bao quanh	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997
Hồ Linh Đàm giai đoạn I & II				
Dự án Cửa Ô phía Nam Hà Nội	47.815.183.229	47.815.183.229	47.815.685.956	47.815.685.956
Mua sắm TSCĐ	388.000.000	388.000.000	-	-
Tổng	107.233.829.226	107.233.829.226	106.846.331.953	106.846.331.953

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang: là giá trị các dự án Tổng Công ty thi công từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp và sẽ bàn giao về UBND Thành phố Hà Nội sau khi dự án hoàn thành và được phê duyệt quyết toán vốn đầu tư. Hiện các dự án này đang được Tổng Công ty triển khai các thủ tục quyết toán vốn đầu tư hoàn thành để bàn giao cho UBND thành phố.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2019 (VND)			01/01/2019 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			1.674.099.579.865		(589.310.542)	1.330.824.410.482		(664.993.786)
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	62,0%	62,0%	24.800.000.000		-	24.800.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1	51,0%	51,0%	61.074.732.000		-	61.074.732.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2	51,0%	51,0%	49.161.000.000		-	49.161.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	51,0%	51,0%	52.435.369.000		-	52.435.369.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	51,0%	51,0%	92.310.000.000		-	92.310.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	51,0%	51,0%	38.250.000.000		-	38.250.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	51,0%	51,0%	51.000.000.000		-	51.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	54,8%	54,8%	25.500.000.000		-	25.500.000.000		-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	51,0%	51,0%	5.049.000.000		-	5.049.000.000		-
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	73,0%	73,0%	161.391.240.000		-	161.391.240.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	51,0%	51,0%	102.000.000.000		-	102.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	51,0%	51,0%	51.000.000.000		-	51.000.000.000		-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và khu đô thị HUDS	100,0%	100,0%	498.042.938.865		-	154.767.769.482		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	58,3%	58,3%	22.167.000.000		(589.310.542)	22.167.000.000		(664.993.786)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	98,2%	98,2%	348.451.000.000		-	348.451.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	55,0%	55,0%	73.000.000.000		-	73.000.000.000		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam (VINAUC)	52,8%	52,8%	18.467.300.000		-	18.467.300.000		-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

	Tỷ lệ		31/12/2019 (VND)			01/01/2019 (VND)		
	Vốn	Quyền	Giá trị			Giá trị		
	năm giữ	biểu quyết	Giá gốc	hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			91.976.820.000		(32.146.024.900)	91.976.820.000		(29.166.272.685)
Công ty Liên doanh Vinapon (2)	27,3%	27,3%	32.497.920.000		-	32.497.920.000		
Công ty Liên doanh Janadeco (3)	35,0%	35,0%	16.665.600.000		(16.665.600.000)	16.665.600.000		(16.665.600.000)
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	19,79%	23,6%	15.000.000.000		(2.693.489.325)	15.000.000.000		(2.328.301.976)
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	21%	21%	27.813.300.000		(12.786.935.575)	27.813.300.000		(10.172.370.709)
Đầu tư vào đơn vị khác			2.800.000.000		(890.175.841)	2.800.000.000		(575.123.338)
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc	13,3%	13,3%	2.800.000.000		(890.175.841)	2.800.000.000		(575.123.338)
Tổng			1.768.876.399.865	(*)	(33.625.511.283)	1.425.601.230.482	(*)	(30.406.389.809)

(1): Tổng Công ty góp vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng 3.090 m2 tại khu Voi Phục, Ba Đình, Hà Nội trong vòng 30 năm với giá trị 2.047.500 USD. Trong năm 2012 Công ty Tubaki Capital - một trong 3 chủ sở hữu đã góp thêm 2 triệu USD, theo đó tỉ lệ sở hữu của HUD tại VINAPON giảm từ 37,23% xuống còn 27,30%. Thời gian hoạt động của Liên doanh là 35 năm và khi kết thúc, toàn bộ tài sản cố định của Công ty liên doanh sẽ chuyển giao không bồi hoàn cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

(2): Tổng Công ty góp 35% vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng 5.328 m2 đất tại Lô B2, Giáp Bát, Hoàng Mai, Hà Nội trong vòng 25 năm với giá trị 1.050.000 USD. Theo thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh ngày 29/6/1996, tỉ lệ phân chia lợi nhuận từ năm thứ 1 đến năm thứ 15 giữa HUD và Bên nước ngoài trong công ty Liên doanh JANADECO là 35/65.

(*): Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính văn phòng cơ quan Tổng Công ty vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.13 Phải trả người bán

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	323.731.232.103	323.731.232.103	337.016.431.166	337.016.431.166
TCT Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	20.594.122.817	20.594.122.817	20.594.122.817	20.594.122.817
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ Lâm Nguyễn	1.510.844.300	1.510.844.300	17.259.667.261	17.259.667.261
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	48.005.626.025	48.005.626.025	53.430.368.476	53.430.368.476
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	14.648.346.231	14.648.346.231	19.827.636.529	19.827.636.529
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDS	8.855.915.757	8.855.915.757	16.655.564.229	16.655.564.229
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh	10.582.183.133	10.582.183.133	-	-
Các đối tượng khác	219.534.193.840	219.534.193.840	209.249.071.854	209.249.071.854
Trong đó:				
Phải trả các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 6.2	98.159.740.035	98.159.740.035	116.491.886.963	116.491.886.963
Tổng	323.731.232.103	323.731.232.103	337.016.431.166	337.016.431.166

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD6	26.864.453.038	-
Công ty CP TASCO	137.374.129.200	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	20.338.935.057	-
Công ty TNHH Xây dựng nhà Minh Anh	15.686.742.000	-
Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền	19.333.305.001	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	103.150.717.759	14.420.667.324
Tổng	322.748.282.055	14.420.667.324

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2019
Phải nộp	492.578.494.536	1.834.264.188.208	1.942.057.301.583	384.785.381.161
Thuế giá trị gia tăng	2.431.415.149	21.542.013.011	22.782.813.364	1.190.614.796
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.971.497.936	75.802.500.225	127.451.036.818	22.322.961.343
- Phát sinh trong năm	32.180.238.041	64.242.859.434	66.856.238.814	29.566.858.661
- Điều chỉnh truy thu thuế TNDN năm 2015 theo Biên bản Thanh tra	16.217.080.000	-	16.217.080.000	-
- Điều chỉnh theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước năm 2019	25.574.179.895	-	25.574.179.895	-
- Điều chỉnh nộp thuế TNDN hỗ trợ giải phóng mặt bằng	-	11.559.640.791	-	11.559.640.791
- Tạm nộp thuế TNDN 1%	-	-	18.803.538.109	(18.803.538.109)
Thuế thu nhập cá nhân	3.947.777.218	17.495.778.944	20.910.103.347	533.452.815
- Phát sinh trong năm	3.947.777.218	17.495.778.944	20.910.103.347	533.452.815
- Chi trả hoàn thuế TNCN	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	135.657.827.226	1.517.009.794.088	1.331.371.569.141	321.296.052.173
- Phát sinh trong năm	134.809.489.340	1.517.009.794.088	1.330.523.231.255	321.296.052.173
- Điều chỉnh theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước năm 2019	848.337.886	-	848.337.886	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	276.569.977.007	202.411.101.940	439.538.778.913	39.442.300.034
- Phát sinh trong năm	183.998.055.043	202.411.101.940	346.966.856.949	39.442.300.034
- Điều chỉnh theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước năm 2019	92.571.921.964	-	92.571.921.964	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	3.416.207.629.683	3.425.556.514.374
Dự án Mỹ Đình II	31.404.729.444	31.567.131.121
Dự án Đông Bắc Ga	5.515.632.738	7.381.195.393
Dự án Định Công	25.687.577.200	40.995.000.000
Dự án Bắc Linh Đàm (24ha)	266.259.299	104.300.982
Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	413.418.526.782	405.711.184.872
Dự án lõi Bán đảo Linh Đàm	-	39.396.426.391
Dự án Tây Nam Linh Đàm	441.003.875.063	405.122.888.111
Đường giao thông quanh hồ Linh Đàm giai đoạn 1	55.292.219.075	55.292.219.075
Dự án Văn Quán	165.459.762.784	161.903.782.886
Dự án Việt Hưng	1.259.562.190.353	1.362.328.946.914
Dự án Đông Sơn	96.664.940.532	116.607.144.441
Dự án Số 4 Nguyễn Thiện Thuật	26.062.334.545	-
DA Đông Tăng Long	10.568.068.660	-
Dự án Hà Nam	2.614.830.909	-
Dự án Lê Thái Tổ-Bắc Ninh	1.155.248.980	1.722.963.577
Dự án Thanh Bình Plaza	5.983.280.630	6.707.490.206
Dự án P3 Phương Liệt	1.291.587.399	845.145.371
Dự án Văn Canh	170.628.275.367	178.608.682.410
Dự án Long Thọ-Phước An	326.000.478.535	318.261.382.736
Dự án Phước An 135ha	84.205.267.027	78.917.869.207
Dự án Pháp Vân	205.362.423.717	204.821.445.038
Trích trước chi phí xây lắp	5.262.223.285	5.262.223.285
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	80.429.367.727	3.863.111.885
Dự án khác	2.368.529.632	135.980.473
Tổng	3.416.207.629.683	3.425.556.514.374

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 31/12/2019 bao gồm các khoản chi phí trích trước để đầu tư hoàn thiện các hạng mục công trình còn lại theo quy hoạch được duyệt (chủ yếu là các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật) tại một số dự án bất động sản với tổng số tiền là 3.326.259.474.598 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 3.416.295.198.731 đồng). Theo đánh giá của Tổng Công ty, số dư các khoản chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.17 Phải trả khác

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	239.573.884.583	704.834.457.991
Kinh phí công đoàn	289.794.518	274.563.612
Bảo hiểm xã hội	36.043.961	15.194.735
Bảo hiểm y tế	5.267.441	2.428.775
Bảo hiểm thất nghiệp	3.847.537	1.080.771
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	175.664.632.440	423.413.628.120
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Á (Đặt cọc mua nhà)	-	58.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Riland	71.315.252.400	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Trường Lộc	69.579.870.920	-
Công ty TNHH Việt Hưng Hà nội (đặt cọc lô CQ05 Việt Hưng)	20.000.000.000	-
Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền	7.000.000.000	-
Công ty CP Phát triển đô thị Ba Sơn	-	360.000.000.000
Công ty TNHH BĐS INCOMREAL	2.600.000.000	600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	5.169.509.120	4.613.628.120
Phải trả, phải nộp khác	63.574.298.686	281.127.561.978
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	-	129.022.607.991
Công ty CP Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	-	20.671.078.000
Công ty CP Quốc tế Sơn Hà góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden	-	12.500.000.000
Gốc và lãi vay vốn các	-	16.091.090.630
Công ty con đã tắt toán nhưng chưa thanh toán	-	-
Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (3)	27.246.550.044	35.437.602.472
Khoản phải trả người lao động tiền quyết toán chia Quỹ Khen thưởng, phúc lợi dư thời điểm ngày 31/12/2014	-	29.459.250.170
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.327.748.642	37.945.932.715
Dài hạn	187.164.873.485	3.565.300.335
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	144.022.607.991	-
Công ty CP Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	20.671.078.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land	21.200.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	1.271.187.494	3.565.300.335
Tổng	426.738.758.068	708.399.758.326

5.17 Phải trả khác (Tiếp theo)

(1): Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Đầu tư xây dựng khai thác: Dự án khu dân cư và Công viên giải trí Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/05/2007 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) và Công ty CP Phát triển Phong Phú, hai bên ký hợp đồng hợp tác kinh doanh không hình thành pháp nhân mới và giao cho HUD triển khai và thực hiện kinh doanh dự án. HUD sẽ góp vốn hợp tác liên doanh 30% tổng mức đầu tư dự án, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú sẽ góp 70% còn lại.

(2): Theo Hợp đồng số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 về việc hợp tác đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh Hạ tầng kỹ thuật dự án Khu dân cư số 5 tại phường 4, thành phố Đà Lạt giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) với Công ty CP Đầu tư phát triển Hợp Phú và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà, các bên đã thống nhất hợp tác, góp vốn, đầu tư DA Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật. Việc hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh này sẽ không thành lập một pháp nhân mới và Tổng công ty HUD sẽ là đại diện cho bên liên danh.

Tổng công ty HUD sẽ tham gia góp vốn tỷ lệ 51%, Công ty Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ 24% và Công ty Sơn Hà tham gia góp vốn với tỷ lệ 25%.

Ngày 27/12/2012, Công ty Sơn Hà đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần vốn góp tại DA cho Công ty CP Sản xuất thương mại và đầu tư Thịnh Phát.

Ngày 24/12/2018, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3 có văn bản gửi Tổng công ty HUD báo cáo về việc đã ký hợp đồng mua lại phần vốn góp tại DA của Công ty Thịnh Phát với mục đích đối trừ thu hồi khoản công nợ khó đòi của Công ty HUD3 tại Công ty Sơn Hà (đối trừ 3 bên giữa HUD3 - Sơn Hà - Thịnh Phát), tuy nhiên do vướng mắc quy định tại Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 về việc Công ty mẹ và Công ty con không được cùng góp vốn hợp tác kinh doanh nên đến thời điểm lập báo cáo tài chính này Tổng công ty HUD vẫn chưa chấp thuận từ cách nhà đầu tư tham gia góp vốn của Công ty HUD3, do vậy Công ty HUD3 dự kiến sẽ bán lại toàn bộ phần vốn góp lại cho Công ty Thịnh Phát trên nguyên tắc bảo toàn vốn.

Ngày 25/10/2019, tại Biên bản làm việc về chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư DA Đà Lạt giữa hai bên: Công ty CP Sản xuất thương mại và đầu tư Thịnh Phát với Công ty CP Đầu tư bất động sản Tara-land, Công ty Thịnh phát bán lại toàn bộ phần vốn góp của mình (tương đương 25% tỷ lệ vốn tham gia) cho Công ty Tara-land. Việc chuyển nhượng phần vốn này đã được Tổng công ty HUD và Công ty Hợp Phú chấp thuận bằng văn bản.

Tính từ ngày 12/12/2019, gồm 3 nhà đầu tư góp vốn thực hiện DA Đà Lạt với tỷ lệ góp như sau:

- +. Tổng công ty HUD tham gia góp vốn với tỷ lệ: 51%,
- +. Công ty Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ: 24%,
- +. Công ty Tara – land tham gia góp vốn với tỷ lệ: 25%.

(3): Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở có hiệu lực, được thu từ khách hàng bằng 2% giá trị hợp đồng. Nguồn kinh phí này đang được theo dõi tại Tổng công ty HUD do các tòa nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị. Khi các tòa nhà đã thành lập được Ban quản trị, Tổng công ty sẽ thực hiện việc chuyển trả theo đúng quy định của Pháp luật.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2019 (VND)		Trong năm		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	1.319.065.890.595	1.319.065.890.595	1.539.547.111.742	956.679.248.066	736.198.026.919	736.198.026.919
Vay vốn của CBCNV (1)	197.625.000.000	197.625.000.000	216.445.000.000	94.250.000.000	75.430.000.000	75.430.000.000
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (2)	328.853.466.230	328.853.466.230	526.742.984.472	422.076.945.503	224.187.427.261	224.187.427.261
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn - chi nhánh Trảng An	-	-	-	19.492.579.749	19.492.579.749	19.492.579.749
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (3)	9.942.950.570	9.942.950.570	9.942.950.570	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (4)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN (5)	37.985.560.484	37.985.560.484	41.757.263.389	50.071.154.205	46.299.451.300	46.299.451.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	-	-	-	120.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-			-	-
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội	700.658.913.311	700.658.913.311	700.658.913.311	200.788.568.609	200.788.568.609	200.788.568.609
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-	-
b. Vay dài hạn	303.658.059.069	303.658.059.069	852.012.169.894	830.178.470.018	281.824.359.193	281.824.359.193
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (6)	291.359.008.769	291.359.008.769	815.713.119.594	806.178.470.018	281.824.359.193	281.824.359.193
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (7)	12.299.050.300	12.299.050.300	36.299.050.300	24.000.000.000	-	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2019 (VND)		Trong năm		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
c. Trái phiếu thông thường	446.500.000.000	446.500.000.000	1.000.000.000	50.000.000.000	495.500.000.000	495.500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	446.500.000.000	446.500.000.000	1.000.000.000	50.000.000.000	495.500.000.000	495.500.000.000
Tổng (a+b+c)	2.069.223.949.664	2.069.223.949.664	2.392.559.281.636	1.836.857.718.084	1.513.522.386.112	1.513.522.386.112
Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan						
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	37.985.560.484	37.985.560.484	41.757.263.389	50.071.154.205	46.299.451.300	46.299.451.300
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà HUD2	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	-	-	-	120.000.000.000	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần HUD 6	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng	57.985.560.484	57.985.560.484	61.757.263.389	250.071.154.205	246.299.451.300	246.299.451.300

Khoản vay ngắn hạn

(1): Hợp đồng vay cá nhân với Cán bộ công nhân viên công ty theo Nghị quyết số 233/NQ-HĐTV ngày 26 tháng 3 năm 2019 phê duyệt phương án huy động vốn của Cán bộ công nhân viên HUD, các thẻ nhân và tổ chức khác với số tiền huy động vốn tối đa là 600.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn là 3 tháng, 6 tháng, 9 tháng, 12 tháng, có thể gia hạn theo thỏa thuận của hai bên. Lãi suất kỳ hạn 12 tháng bằng với lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội tại thời điểm ký hợp đồng vay vốn, kỳ hạn 9 tháng: giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 6 tháng: giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; khoản vay tín chấp không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 01/2019/135338/HĐTDHM ngày 25 tháng 12 năm 2019. Hạn mức cấp tín dụng là 600.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động của doanh nghiệp. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 31/08/2020. Tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh, tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 21 Kim Đồng, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội và Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai tại tòa nhà Văn phòng HUDTOWER thuộc ô đất số 2.4 NO đường Lê Văn Lương, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội 1 theo Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-201900846 ngày 17 tháng 09 năm 2019. Hạn mức cấp tín dụng là 50.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng là từ ngày 17 tháng 09 năm 2019 đến ngày 17 tháng 09 năm 2020. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng năm 2019-2020. Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 10 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 9,5%/năm, sau đó lãi suất áp dụng cụ thể ghi trên từng giấy nhận nợ và điều chỉnh phù hợp với chính sách lãi suất Agribank từng thời kỳ. Bảo đảm tiền vay: Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản.

(4) Khoản vay Công ty cổ phần HUD2 theo Hợp đồng vay vốn số 458/2019/HĐVV-HUD ngày 20/7/2019 với số tiền 20.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn: 06 tháng kể từ ngày 20/07/2019. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động SXKD, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Lãi suất cho vay: 9%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

(5) Khoản vay Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Xã hội - HUD.VN theo Hợp đồng vay vốn số 442/2019/HĐVV-HUD ngày 18/7/2019 với số tiền 41.757.263.389 đồng. Thời hạn vay vốn: 09 tháng kể từ ngày 18/07/2019. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động SXKD, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Lãi suất cho vay: 9,5%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

Khoản vay dài hạn

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam gồm các Hợp đồng sau:

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/135338/HĐTD ngày 29 tháng 5 năm 2015 với số tiền cấp hạn mức là 400.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán chi phí thực hiện Dự án đầu tư Tòa nhà văn phòng Hud Tower tại ô đất số 2.4 NO Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay: 05 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 06 tháng/lần. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành trong tương lai dự án tòa nhà Hud Tower tại ô đất số 2.4 NO Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 03/2015/135338/HĐTD ngày 08/10/2015 với số tiền cấp hạn mức là 400.000.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí phù hợp trong đó có chi phí sử dụng đất để thực hiện dự án điều chỉnh đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phú, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Thời hạn cho vay 48 tháng kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên, lãi suất cho vay theo thông báo lãi suất của ngân hàng từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo khoản vay theo hợp đồng bên vay cam kết sử dụng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp;

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/135338/HĐTDTH ngày 11 tháng 12 năm 2017 với số tiền hạn mức 300.000.000.000 tỷ đồng. Mục đích vay: Đầu tư dự án tổ hợp chung cư và văn phòng Hud Building Nha Trang tại số 04 Nguyễn Thiện Thuật, Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Thời hạn vay: Tối đa 36 tháng. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Chủ đầu tư thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án được BIDV tài trợ.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH ngày 27/09/2019 với số tiền cấp hạn mức là 300.000.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị HUD Sơn Tây (bao gồm thanh toán tiền sử dụng đất và không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng) tại phường Trung Hưng, phường Quang Trung và phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất thỏa thuận thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng. Tài sản đảm bảo khoản vay theo hợp đồng bên vay cam kết sử dụng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp.

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH-PM ngày 18/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 488.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Phú Mỹ và Đầu tư xây dựng Khu nhà ở - thương mại tuyến phố trung tâm thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Phú Mỹ tại Phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đồng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị (nhưng không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng). Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐBĐ/PM ngày 27/12/2019 gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM666907 số vào sổ cấp GCN 268 được cấp bởi sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội ngày 07/06/2013 và các công trình xây dựng, công trình phụ trợ, công trình nâng cấp và bất động sản khác được xây dựng, mua và/hoặc gắn liền hay tọa lạc vĩnh viễn tại khu đất Lê Văn Lương trong thời điểm hiện tại và tương lai.

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH-Chánh Mỹ ngày 01/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 740.000.000.000 đồng trong mọi trường hợp không vượt quá 25,4% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của dự án. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí (bao gồm vốn tự có) thực hiện Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - Giai đoạn 1 tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nhưng không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng). Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐBĐ/PM ngày 27/12/2019 (Tài sản hình thành trong tương lai dự án Chánh Mỹ).

(7): Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội 1 theo Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-201900906 ngày 30 tháng 09 năm 2019. Hạn mức cấp tín dụng là 48.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng là 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. Mục đích vay: Bổ sung vốn thi công xây dựng dự án khu nhà ở xã hội CT-08 tại lô CT-08, Khu đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2, huyện Mê Linh, Hà Nội. Kỳ hạn trả nợ gốc là 3 tháng/lần. Lãi suất trong hạn là 9,5%/năm, sau đó lãi suất điều chỉnh phù hợp với chính sách lãi.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2018	1.776.060.178.416	19.837.121.505	-	229.572.874.385	16.036.675.783	101.069.222.501	157.837.179.203	2.300.413.251.793
Lãi trong năm này	-	-	-	-	-	-	154.306.116.264	154.306.116.264
Chuyển nộp tiền về Quỹ hỗ trợ sắp xếp	-	-	-	-	(16.189.676.697)	-	-	(16.189.676.697)
Lãi tài khoản Quỹ hỗ trợ sắp xếp	-	-	-	-	153.000.914	-	-	153.000.914
Chuyển lợi nhuận còn lại phải nộp	-	-	-	-	-	-	(183.459.797.693)	(183.459.797.693)
Ngân sách Nhà nước năm trước	-	-	-	-	-	-	(183.459.797.693)	(183.459.797.693)
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	44.320.880.648	-	-	(44.320.880.648)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(38.108.550.000)	(38.108.550.000)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (*)	293.730.876.538	(19.837.121.505)	-	(273.893.755.033)	-	-	-	-
Chuyển lợi nhuận còn lại năm trước tăng vốn điều lệ	7.399.943.262	-	-	-	-	-	(7.399.943.262)	-
Thuế TNDN phải nộp tăng các năm trước theo Biên bản Thanh tra	-	-	-	-	-	-	(16.217.080.000)	(16.217.080.000)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp	-	-	-	-	-	-	(22.637.043.864)	(22.637.043.864)
Ngân sách Nhà nước năm 2018	-	-	-	-	-	-	(22.637.043.864)	(22.637.043.864)
Số dư tại 31/12/2018	2.077.190.998.216	-	-	-	-	101.069.222.501	-	2.178.260.220.717
Số dư tại 01/01/2019	2.077.190.998.216	-	-	-	-	101.069.222.501	-	2.178.260.220.717
Lãi trong năm này	-	-	-	-	-	-	148.350.997.124	148.350.997.124
Tăng trong năm (3)	-	-	343.275.169.383	-	-	-	-	343.275.169.383
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	41.037.406.900	-	-	-	-	(41.037.406.900)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (2)	-	-	-	-	-	-	(42.300.040.407)	(42.300.040.407)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (1)	41.037.406.900	(41.037.406.900)	-	-	-	-	-	-
Thuế TNDN và tiền chậm nộp thuế TNDN do loại trừ chi phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến Hà Đông	-	-	-	-	-	-	(11.559.640.791)	(11.559.640.791)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp	-	-	-	-	-	-	(53.453.909.026)	(53.453.909.026)
Ngân sách Nhà nước năm 2019	-	-	-	-	-	-	(53.453.909.026)	(53.453.909.026)
Số dư tại 31/12/2019	2.118.228.405.116	-	343.275.169.383	-	-	101.069.222.501	-	2.562.572.797.000

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Bảo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**Ghi chú:**

(1): Tổng Công ty thực hiện kết chuyển số dư các quỹ tăng vốn điều lệ theo Mục 2 Điều 1 Thông tư số 59/2019/TT-BTC ngày 16/7/2019 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn tài sản tại doanh nghiệp.

(2): Căn cứ theo Quỹ tiền lương thực hiện theo quy định tại Điều 31, Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015:

Doanh nghiệp xếp loại A được trích 3 tháng lương thực hiện cho hai quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Doanh nghiệp xếp loại A được trích 1,5 tháng lương thực hiện của người quản lý doanh nghiệp, kiểm soát viên.

(3): Tổng Công ty ghi nhận theo Quyết định số 203/QĐ-BXD ngày 04/3/2016: Quyết định Giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị với giá trị là: 343.275.169.383 đồng.

5.20 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu xây lắp	-	174.950.202.788
Doanh thu kinh doanh BĐS	2.235.967.807.997	1.002.764.388.991
Doanh thu khác	45.593.920.969	17.650.197.663
Tổng	2.281.561.728.966	1.195.364.789.442

Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại	263.962.716.609	5.886.854.215
Tổng	263.962.716.609	5.886.854.215

Doanh thu thuần

Doanh thu xây lắp	-	174.950.202.788
Doanh thu kinh doanh BĐS	1.972.005.091.388	996.877.534.776
Doanh thu khác	45.593.920.969	17.650.197.663
Tổng	2.017.599.012.357	1.189.477.935.227

5.21 Giá vốn bán hàng

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn xây lắp	-	163.287.639.025
Giá vốn bất động sản	1.472.119.306.036	759.609.983.226
Giá vốn khác	18.560.631.600	7.162.787.979
Tổng	1.490.679.937.636	930.060.410.230

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.905.181.888	3.532.535.979
Lãi thu hồi khoản đầu tư	4.595.761.753	16.193.506.209
Cổ tức, lợi nhuận được chia	115.209.801.899	260.986.811.851
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.656.193.225	37.222.475.012
Tổng	138.366.938.765	317.935.329.051

5.23 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	87.349.696.027	74.012.313.691
(không bao gồm lãi vay đã vốn hóa vào dự án)		
Chi phí tư vấn phát hành Trái phiếu	1.000.000.000	500.000.000
Trích lập/hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	3.219.121.474	7.112.132.054
Tổng	91.568.817.501	81.624.445.745

5.24 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí bán hàng	85.973.401.360	46.849.952.359
Chi phí dịch vụ mua ngoài	83.712.143.564	44.790.997.287
Chi phí bằng tiền khác	2.261.257.796	2.058.955.072
Chi phí quản lý	280.583.483.057	223.117.895.632
Chi phí nhân viên quản lý	173.146.805.030	151.270.733.807
Chi phí vật liệu quản lý	888.572.038	134.334.987
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.640.010.326	2.052.140.577
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.912.381.987	9.869.224.054
Thuế phí, lệ phí và phí chuyển tiền	9.120.327.649	5.705.671.218
Chi phí dự phòng	14.257.475.599	12.152.226.229
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.076.514.497	26.639.069.208
Chi phí bằng tiền khác	34.541.395.931	15.294.495.552
Tổng	366.556.884.417	269.967.847.991

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.25 Thu nhập khác/Chi phí

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thanh lý Tài sản cố định	-	90.909.091
Chi phí tiền thuê đất dự án Việt Hưng theo KL811	-	10.443.969.030
Lãi chậm thanh toán	3.024.138	558.156.800
Hoàn nhập quỹ bảo trì các dự án	165.782.645	16.053.757.026
Thu nhập khác (xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	56.713.318	1.211.194.353
Tổng	225.520.101	28.357.986.300
Chi phí khác		
Chi phí dự án không thực hiện	-	730.455.000
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	(33.736.254.652)	59.828.435.601
Chi phí hỗ trợ GPMB dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến Hà Đông	23.634.030.771	-
Chi phí quản lý sửa chữa, bảo trì	396.454.545	357.241.474
Chi phí bảo trì hết nguồn trích trước dự án	-	14.199.732.496
Chi phí khác	4.497.744.447	13.322.212
Tổng	(5.208.024.889)	75.129.186.783
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	5.433.544.990	(46.771.200.483)

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Tổng lợi nhuận		
kế toán trước khi tính thuế TNDN	212.593.856.558	178.989.359.829
Các khoản điều chỉnh tăng	271.299.256.096	210.413.669.849
- Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất, ...	10.434.478.958	24.168.345.429
- Chi phí hỗ trợ từ thiện	1.176.451.905	-
- Chi phí sử dụng hóa đơn không được chấp nhận cho mục tiêu tính thuế TNDN, chi phí tiền phạt do vi phạm công trình.	620.426.941	-
- Chi phí hỗ trợ ngoài phương án đền bù giải phóng mặt bằng tại dự án Tây Nam Linh Đàm	18.145.388.000	-
- Tiền chậm nộp ĐTL về chi phí SXKD	-	35.660.090.172
- Giảm chi phí lãi vay sau thời điểm nghiệm thu bàn giao tòa nhà và trái phiếu (3 năm) dự án CC2 Văn Quán	-	2.918.303.450
- Các khoản chi phí lãi vay không được trừ do chưa góp đủ vốn điều lệ	240.922.510.292	146.936.475.798
- Các khoản Chi phí dùng dự án không được trừ	-	730.455.000
Các khoản điều chỉnh giảm	162.678.815.482	265.986.811.851
- Cổ tức, lợi nhuận được chia và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	115.209.801.899	260.986.811.851
- Chi phí cung cấp dịch vụ tư vấn trọn gói cho dịch vụ tư vấn phát hành TP 2018 theo khoản h, mục 1,3 Điều 59 Thông tư 200/2014/TT-BTC	-	5.000.000.000
- Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác với HUD2	4.595.761.753	-
- Tiền chậm nộp dự án Phú Mỹ đã tính nộp thuế nay được hoàn lại	28.318.241.301	-
- Điều chỉnh tiền chậm nộp do hạch toán nhầm	14.555.010.529	-
Tổng thu nhập	321.214.297.172	123.416.217.827
chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	64.242.859.434	24.683.243.565
Chi phí thuế thu nhập truy thu các năm trước	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	64.242.859.434	24.683.243.565

Quỹ lương của người quản lý

Nội dung	Số tiền	ĐVT
Doanh thu kế hoạch năm 2019	1.510.000.000.000	đồng
Doanh thu thực hiện năm 2019 của Tổng Công ty	2.155.965.951.122	đồng
Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch năm 2019	143%	
Lợi nhuận kế hoạch khi xây dựng quỹ lương	185.000.000.000	đồng
Lợi nhuận trước thuế năm 2019 đạt	212.593.856.558	đồng
Tỷ lệ lợi nhuận hoàn thành so với kế hoạch năm 2019	115%	
Quỹ lương kế hoạch năm 2019 của Người quản lý HUD	6.534.000.000	đồng
Quỹ tiền lương, thù lao thực hiện năm 2019 đối với người quản lý của	7.544.121.081	đồng

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Công tác cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty**

Tổng Công ty đã thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm 31/12/2014, Kiểm toán Nhà nước đã thực hiện kiểm toán giá trị doanh nghiệp và đã được Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 21 tháng 11 năm 2016. Tuy nhiên, theo Văn bản 2350/BXD-KHHC ngày 05/10/2017 của Bộ Xây dựng và Văn bản 14678/BTC-TCDN ngày 31/10/2017 của Bộ Tài chính về việc xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ HUD, ngày 15/11/2017, Văn phòng Chính phủ đã có văn bản số 12222/VPCP-ĐMDN thông báo ý kiến của Phó Thủ tướng Vương Đình Huệ quyết định xác định lại giá trị doanh nghiệp của Công ty mẹ HUD tại thời điểm 24h00 ngày 31/12/2017. Từ đó đến nay, Tổng công ty HUD đã khẩn trương thực hiện các bước công việc, tuy nhiên do tiến độ làm việc với các địa phương về phương án sắp xếp các cơ sở nhà đất, phương án sử dụng đất và giá đất để làm cơ sở tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp kéo dài, đến nay không đảm bảo đáp ứng theo quy định là phải công bố giá trị doanh nghiệp trong vòng 15 tháng kể từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp. Ngày 28/12/2018 Bộ Xây dựng đã có văn bản số 3337/BXD-QLDN báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình thực hiện cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp do Bộ Xây dựng làm đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước, và đề xuất kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp Công ty mẹ HUD.

Theo quyết định số 26/2019/QĐ-TTg ngày 15/8/2019 về việc phê duyệt thực hiện cổ phần hóa đến hết năm 2020. Theo đó, Tổng Công ty HUD thuộc danh sách các đơn vị cổ phần hóa đến năm 2020.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

6.2 Giao dịch các bên liên quan**Số dư các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng		23.013.233.472	21.618.001.703
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	235.735.978	930.773.800
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	-	2.454.276.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Công ty con	14.206.680.690	13.576.930.903
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	3.238.134.967	2.919.504.000
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con	1.961.516.430	1.380.060.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	-	356.457.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	1.856.857.346	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	Công ty con	1.249.845.629	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị HUDS	Công ty con	264.462.432	-
Người mua trả tiền trước		27.611.998.464	20.342.547.485
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	-	3.612.428
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	747.545.426	20.338.935.057
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	26.864.453.038	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải trả người bán		98.159.740.035	116.491.886.963
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	48.005.626.025	53.430.368.476
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	158.148.523	158.148.523
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	14.648.346.231	19.827.636.529
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	Công ty con	-	1.208.400.979
Công ty CP Đầu tư xây lắp và thương mại dịch vụ HUD3.6	Công ty con	-	4.635.658.074
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	-	7.527.581.154
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	-	791.581.233
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	2.557.949.512	4.605.542.522
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	14.847.664.000	60.350.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	8.855.915.757	16.655.564.229
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	1.325.544.548	309.203.400
Công ty CP Xây dựng HUD101	Công ty con	6.865.891.386	4.106.853.704
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	593.642.198	593.642.198
Công ty Cổ phần HUDLAND	Công ty con	-	1.863.529.000
Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT và XD HUDCIC Miền Nam	Công ty con	301.011.855	717.826.942
Trả trước cho người bán		24.233.248.422	22.794.411.630
Công ty CP ĐT và XD HUD 1.02	Công ty con	5.520.865.603	5.520.865.603
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty con	15.796.266.285	14.054.032.554
Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	Công ty con	726.419.784	726.479.784
Công ty CP Xây dựng HUD401	Công ty con	976.713.050	976.713.050
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	1.212.983.700	1.212.983.700
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con	-	303.336.939

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khác		69.732.119.151	69.771.652.248
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	481.962.096	161.710.825
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	10.143.375.854	10.130.679.091
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	17.250.688.037	16.283.075.223
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	26.715.775.027	24.420.775.027
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	1.246.142.037	1.246.142.037
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	-	1.922.158.550
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	8.558.401.316	11.115.692.555
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	621.500.569	96.140.367
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Công ty con	3.493.807.469	3.242.713.877
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	67.902.050	-
Công ty CP Phát triển nhà và Đô thị Phú Quốc	Công ty liên kết	1.152.564.696	1.152.564.696
Phải trả khác		3.960.624.504	17.423.005.590
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	2.145.613.590	3.496.298.522
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	-	1.732.054.795
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con		
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	1.815.010.914	5.794.652.273
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	-	6.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con		-
Vay ngắn hạn		57.985.560.484	216.299.451.300
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	37.985.560.484	46.299.451.300
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	20.000.000.000	30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	-	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	-	120.000.000.000



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Các giao dịch bán hàng			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	829.491.923	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD2	Công ty con	5.375.319.610	36.360.288.917
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con	1.856.857.346	48.192.075.000
Cty CP Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	1.249.845.629	67.469.000
Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	2.153.699.915	101.032.838.818
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị HUDSE	Công ty con	864.108.063	663.523.636
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	655.742.978	654.566.400
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	581.456.430	418.200.000
Cty CP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	3.971.850.237	116.905.388.588
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Công ty con	629.749.787	429.109.091
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	268.074.860	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Các giao dịch mua hàng			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	806.964.545	10.063.263.498
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	-	1.526.695.337
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	-	1.453.362.727
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty con	32.996.416.364	3.015.730.000
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Công ty con	-	2.583.480.909
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	Công ty con	59.692.403.636	2.975.249.091
CTCP Đầu tư xây lắp và thương mại dịch vụ HUD3.6	Công ty con	15.908.411.061	13.517.043.621
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	303.903.636	5.707.730.000
Công ty CP Xây dựng HUD401	Công ty con	-	6.043.896.364
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	-	1.077.218.836
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	3.531.027.725	6.003.859.189
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	7.986.839.785	29.904.066.430
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	4.463.214.972	2.867.326.657
Công ty CP Xây dựng HUD101	Công ty con	39.837.040.992	42.414.358.182
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Công ty con	-	4.271.512.727
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	33.924.542.728	28.900.906.363
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	93.172.727	926.931.818

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Cổ tức được nhận		115.209.801.899	264.693.895.822
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	-	1.240.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	3.060.000.000	8.160.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	3.656.640.024	21.990.283.971
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	6.119.965.728	20.399.885.760
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	2.295.000.000	26.010.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	3.825.000.000	6.885.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	5.100.000.000	11.220.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	765.000.000	2.550.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	201.960.000	706.860.000
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	4.841.737.200	8.069.562.000
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	30.600.000.000	81.600.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	4.080.000.000	22.440.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	8.845.748.389	17.784.756.834
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Công ty con	31.360.590.000	26.133.825.000
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	9.295.000.000	7.865.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	1.163.160.558	1.638.722.257

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Căn cứ theo thông báo Kết quả Kiểm toán Nhà nước số 1068/TB-KTNN ngày 18/12/2019, Tổng Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu tại Báo cáo tài chính Tổng hợp của Tổng Công ty năm 2018 đã phát hành, cụ thể số liệu thay đổi như sau:

Các Chỉ tiêu thay đổi trên Bảng Cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2018 Trình bày lại VND	Tại ngày 31/12/2018 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Phải thu ngắn hạn khác	158.670.085.585	138.370.697.382	20.299.388.203
Hàng tồn kho	5.400.061.664.559	5.689.719.558.719	(289.657.894.160)
Thuế GTGT được khấu trừ	83.218.103.332	82.718.103.332	500.000.000
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	82.309.692.110	-	82.309.692.110
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	317.953.182.569	75.622.074.739	242.331.107.830
Giá trị hao mòn lũy kế hữu hình	(69.625.208.342)	(60.717.765.552)	(8.907.442.790)
Chi phí trả trước dài hạn	34.316.692	4.688.732.325	(4.654.415.633)
Công thay đổi Tài sản			42.220.435.560
Phải trả người bán ngắn hạn	337.016.431.166	342.212.705.076	(5.196.273.910)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.420.667.324	34.012.056.955	(19.591.389.631)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	492.578.494.536	289.774.535.698	202.803.958.838
Phải trả người lao động	68.262.733.181	87.737.675.969	(19.474.942.788)
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.425.556.514.374	3.435.158.276.795	(9.601.762.421)
Phải trả ngắn hạn khác	704.834.457.991	764.383.818.203	(59.549.360.212)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	24.627.632.916	22.038.266.466	2.589.366.450
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	777.324.359.193	781.824.359.193	(4.500.000.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	45.259.160.766	(45.259.160.766)
Cộng thay đổi Nguồn vốn			42.220.435.560

Các Chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2018 Trình bày lại VND	Năm 2018 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Giá vốn hàng bán	930.060.410.230	946.085.130.406	(16.024.720.176)
Chi phí tài chính	81.624.445.745	83.706.142.295	(2.081.696.550)
Chi phí bán hàng	46.849.952.359	45.867.421.083	982.531.276
Chi phí quản lý doanh nghiệp	223.117.895.632	237.989.658.054	(14.871.762.422)
Chi phí khác	75.129.186.783	39.469.096.611	35.660.090.172
Chi phí thuế TNDN	24.683.243.565	18.700.453.301	5.982.790.264
Lợi nhuận sau thuế	154.306.116.264	163.953.348.828	(9.647.232.564)

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2020

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông



A member of  **MOORE** *Members in principal cities throughout the world*

Moore Global Network Limited, registered in England and Wales with registered number 221527.

A list of directors names is available at the company's registered Office and principal place of business:
150 Aldersgate Street, London EC 1A 4AB, England, U.K.

Tel: +44 (0) 20 7334 9191, Fax: +44 (0) 20 7651 1637

www.moore-global.com

CPA VIETNAM was established in Hanoi, Vietnam more than a decade ago, CPA VIETNAM is a member firm of Moore Global Network Limited and managed by Moore Asia Pacific (MSAP).

Head office and principal place of business: 8th floor, VG office building, No 235 Nguyen Trai Street, Thanh Xuan District, Hanoi, Vietnam.

Tel: + 84 (24) 3 783 2121, Fax: + 84 (24) 3 783 2122

www.cpavietnam.vn