

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

**MỤC LỤC**

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                   | 1 - 2        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                       | 3 - 4        |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN    |              |
| Bảng Cân đối kế toán hợp nhất                   | 5 - 6        |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất   | 7            |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất             | 8            |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất | 9 - 42       |

**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 hợp nhất 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**

|                            |                      |  |
|----------------------------|----------------------|--|
| <b>Hội đồng Thành viên</b> | 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                               |

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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:

|                          |                     |   |
|--------------------------|---------------------|---|
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b> | 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 (bổ nhiệm ngày 31/07/2019)      |

**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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được Kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam - Thành viên Hãng Kiểm toán MGI Quốc tế.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 06 tháng 05 năm 2020

Số: 466/BCKT/TC/NV6

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được lập ngày 06/05/2020, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại ngày 31/12/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang (Công ty con của Tổng Công ty) còn tồn tại một số khoản công nợ phải thu tồn đọng lâu ngày nhưng chưa được thu hồi cũng như chưa được trích lập dự phòng Công nợ phải thu theo đúng quy định tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

**Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong 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 hợp nhất.

**Vấn đề khác**

Như đã trình bày tại Thuyết minh 6.2 - Thông tin so sánh. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 591/KTNN -TH ngày 06/12/2019.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM; kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ về Báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 10/05/2019.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ  
THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (AVA)**



---

**Lưu Quốc Thái**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0155-2018-126-1

Hà Nội, ngày 11 tháng 05 năm 2020

---

**Trần Thị Chúc**

**Kiểm toán viên**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 3278-2020-126-1

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Mẫu B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

|  | MS         | TM          | 31/12/2019                | 01/01/2019                |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|  |            |             | VND                       | VND                       |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                            | <b>100</b> |             | <b>11.087.757.206.498</b> | <b>11.276.392.270.145</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>           | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>1.072.507.904.661</b>  | <b>955.846.616.251</b>    |
| 1. Tiền  | 111        |             | 822.871.233.696           | 473.025.117.601           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                          | 112        |             | 249.636.670.965           | 482.821.498.650           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                   | <b>120</b> |             | <b>243.514.928.374</b>    | <b>179.359.935.489</b>    |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                     | 123        | 5.2         | 243.514.928.374           | 179.359.935.489           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                | <b>130</b> |             | <b>2.605.624.151.797</b>  | <b>2.489.876.888.684</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                    | 131        | 5.3         | 1.548.992.349.275         | 1.596.523.552.006         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                    | 132        | 5.4         | 510.259.370.206           | 398.442.857.994           |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch<br>hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                         | 3.773.772.327             |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                        | 135        |             | 26.574.421.001            | 7.018.388.341             |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                              | 136        | 5.5         | 639.473.021.977           | 570.062.313.966           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                  | 137        |             | (119.731.325.249)         | (85.968.507.624)          |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                             | 139        |             | 56.314.587                | 24.511.674                |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                | <b>140</b> |             | <b>7.019.488.352.941</b>  | <b>7.456.265.370.592</b>  |
| 1. Hàng tồn kho  | 141        | 5.7         | 7.019.541.876.163         | 7.456.683.776.974         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                      | 149        |             | (53.523.222)              | (418.406.382)             |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                        | <b>150</b> |             | <b>146.621.868.725</b>    | <b>195.043.459.129</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                          | 151        | 5.6         | 13.693.990.586            | 1.911.122.735             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                             | 152        |             | 123.348.385.785           | 102.651.590.139           |
| 3. Thuế và các khoản khác<br>phải thu Nhà nước         | 153        | 5.14        | 9.579.492.354             | 90.480.746.255            |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                             | <b>200</b> |             | <b>2.758.640.646.480</b>  | <b>2.496.117.117.344</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                   | <b>210</b> |             | <b>20.083.302.803</b>     | <b>19.938.443.102</b>     |
| 6. Phải thu dài hạn khác                               | 216        | 5.5         | 20.083.302.803            | 19.938.443.102            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                             | <b>220</b> |             | <b>1.051.244.395.049</b>  | <b>1.060.496.755.642</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                            | 221        | 5.8         | 921.903.420.144           | 931.330.592.351           |
| - Nguyên giá   | 222        |             | 1.657.853.161.323         | 1.599.152.036.386         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                               | 223        |             | (735.949.741.179)         | (667.821.444.035)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình                             | 227        | 5.9         | 129.340.974.905           | 129.166.163.291           |
| - Nguyên giá   | 228        |             | 138.557.300.583           | 138.019.800.583           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                               | 229        |             | (9.216.325.678)           | (8.853.637.292)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                        | <b>230</b> | <b>5.10</b> | <b>815.854.764.692</b>    | <b>714.843.932.469</b>    |
| 1. Nguyên giá  | 231        |             | 1.018.946.318.220         | 898.442.813.241           |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                              | 232        |             | (203.091.553.528)         | (183.598.880.772)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                     | <b>240</b> | <b>5.11</b> | <b>481.366.810.336</b>    | <b>355.569.873.441</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh<br>dở dang dài hạn      | 241        |             | 350.402.399.728           | 207.146.311.602           |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                     | 242        |             | 130.964.410.608           | 148.423.561.839           |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> | <b>5.12</b> | <b>224.230.409.477</b>    | <b>281.556.953.026</b>    |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh             | 252        |             | 166.025.950.511           | 213.102.850.246           |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                      | 253        |             | 60.392.354.951            | 77.092.354.951            |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính<br>dài hạn       | 254        |             | (2.187.895.985)           | (8.638.252.171)           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                        | <b>260</b> |             | <b>165.860.964.123</b>    | <b>63.711.159.664</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                           | 261        | 5.6         | 145.606.600.544           | 40.919.598.440            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                      | 262        |             | 2.754.363.579             | 2.791.561.224             |
| 4. Lợi thế thương mại                                  | 269        |             | 17.500.000.000            | 20.000.000.000            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                               | <b>270</b> |             | <b>13.846.397.852.978</b> | <b>13.772.509.387.489</b> |

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

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

Mẫu B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

|   | MS         | TM          | 31/12/2019<br>VND         | 01/01/2019<br>VND         |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>                                 | <b>300</b> |             | <b>9.814.378.050.463</b>  | <b>9.766.673.507.221</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                 | <b>310</b> |             | <b>8.426.964.341.073</b>  | <b>8.398.546.534.294</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                        | 311        | 5.13        | 779.537.913.993           | 694.453.824.627           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                  | 312        |             | 661.182.272.713           | 548.533.289.874           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                | 313        | 5.14        | 466.771.578.983           | 612.439.978.261           |
| 4. Phải trả người lao động                            | 314        |             | 138.873.772.651           | 143.898.670.403           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                          | 315        | 5.15        | 3.623.137.661.318         | 3.644.397.273.478         |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                  | 318        |             | 108.021.171.891           | 177.028.745.127           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                             | 319        | 5.16        | 535.358.394.847           | 1.109.234.040.850         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                 | 320        | 5.17        | 1.962.836.397.203         | 1.299.052.494.080         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                        | 321        |             | 46.168.446.669            | 83.861.403.436            |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                          | 322        |             | 105.076.730.805           | 85.646.814.158            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                 | <b>330</b> |             | <b>1.387.413.709.390</b>  | <b>1.368.126.972.927</b>  |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                           | 333        | 5.15        | 3.626.819.650             | -                         |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                   | 336        |             | 112.851.639.808           | 198.635.630.702           |
| 7. Phải trả dài hạn khác                              | 337        | 5.16        | 202.546.518.180           | 20.196.945.030            |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                   | 338        | 5.17        | 1.022.491.280.615         | 1.108.076.307.987         |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                   | 341        |             | 959.754.146               | 367.080.564               |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                         | 342        |             | 13.669.879.193            | 12.176.862.480            |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ              | 343        |             | 31.267.817.798            | 28.674.146.164            |
| <b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                              | <b>400</b> |             | <b>4.032.019.802.515</b>  | <b>4.005.835.880.268</b>  |
| <b>(400 = 410+430)</b>                                |            |             |                           |                           |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                              | <b>410</b> | <b>5.18</b> | <b>4.032.019.802.515</b>  | <b>4.005.835.880.268</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                             | 411        |             | 2.118.228.405.116         | 2.077.190.998.216         |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>       | 411a       |             | 2.118.228.405.116         | 2.077.190.998.216         |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                            | 414        |             | -                         | 34.321.908.767            |
| 5. Chênh lệch đánh giá tài sản                        | 416        |             | 333.489.456.909           | 333.489.456.909           |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                              | 418        |             | 107.305.325.824           | 51.827.067.082            |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                      | 420        |             | 4.494.473                 | 4.494.473                 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                 | 421        |             | 248.601.535.428           | 368.499.392.167           |
| - <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i> | 421a       |             | 46.167.003.606            | 198.618.438.495           |
| - <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>                   | 421b       |             | 202.434.531.822           | 169.880.953.672           |
| 11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản                  | 422        |             | 101.069.222.501           | 101.069.222.501           |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                   | 429        |             | 1.123.321.362.264         | 1.039.433.340.153         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                            | <b>440</b> |             | <b>13.846.397.852.978</b> | <b>13.772.509.387.489</b> |
| <b>(440 = 300+400)</b>                                |            |             |                           |                           |

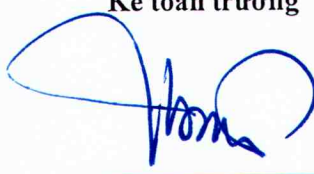
Hà Nội, ngày 06 tháng 05 năm 2020

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiêu

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông



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

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        | 5.19        | 7.403.283.579.307        | 6.029.710.050.646        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02        | 5.19        | 279.419.024.502          | 7.803.947.795            |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)                 | 10        | 5.19        | 7.123.864.554.805        | 6.021.906.102.851        |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11        | 5.20        | 5.857.798.578.397        | 4.891.730.246.846        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>            | <b>20</b> |             | <b>1.266.065.976.408</b> | <b>1.130.175.856.005</b> |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính  | 21        | 5.21        | 87.635.544.727           | 102.113.849.210          |
| 7. Chi phí tài chính  | 22        | 5.22        | 130.570.469.738          | 127.316.724.273          |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>  | 23        |             | <i>128.086.712.113</i>   | <i>117.822.858.647</i>   |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                          | 24        |             | (2.538.054.682)          | (1.850.348.146)          |
| 9. Chi phí bán hàng   | 25        | 5.23        | 226.357.564.432          | 196.491.917.896          |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp  | 26        | 5.23        | 563.289.529.680          | 493.254.001.078          |
| <b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}</b> | <b>30</b> |             | <b>430.945.902.603</b>   | <b>413.376.713.822</b>   |
| 12. Thu nhập khác   | 31        | 5.24        | 54.960.666.290           | 54.710.363.684           |
| 13. Chi phí khác  | 32        | 5.24        | 35.044.285.827           | 93.583.150.297           |
| <b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>  | <b>40</b> | <b>5.24</b> | <b>19.916.380.463</b>    | <b>(38.872.786.613)</b>  |
| <b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>                       | <b>50</b> |             | <b>450.862.283.066</b>   | <b>374.503.927.209</b>   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51        | 5.25        | 135.391.343.035          | 110.717.246.196          |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52        | 5.25        | 578.121.227              | 4.023.259.199            |
| <b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>             | <b>60</b> |             | <b>314.892.818.804</b>   | <b>259.763.421.814</b>   |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ   | 61        |             | 202.434.531.822          | 104.922.572.734          |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                              | 62        |             | 112.458.286.982          | 154.840.849.080          |

Hà Nội, ngày 06 tháng 05 năm 2020

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(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                      |
|  | 2  | 3  | 4                        | 5                        |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                              |    |    |                          |                          |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01 |    | 450.862.283.066          | 374.503.927.209          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |    |    |                          |                          |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                                       | 02 |    | 102.815.471.771          | 116.802.322.609          |
| - Các khoản dự phòng   | 03 |    | 28.440.594.992           | 19.207.138.295           |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                            | 04 |    | 283.287                  | 350.808                  |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05 |    | (90.920.651.148)         | (110.588.641.180)        |
| - Chi phí lãi vay  | 06 |    | 128.086.712.113          | 119.631.163.964          |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động               | 08 |    | 619.284.694.081          | 519.556.261.705          |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09 |    | (20.280.352.144)         | 664.921.560.687          |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10 |    | 293.885.812.685          | 442.254.997.336          |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11 |    | (851.191.969.109)        | (579.261.242.092)        |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12 |    | (116.469.869.955)        | (7.463.004.079)          |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14 |    | (128.086.712.113)        | (118.354.822.439)        |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15 |    | (229.501.002.659)        | (93.089.517.103)         |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16 |    | 45.983.351.723           | 2.291.756.700            |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17 |    | (26.553.435.076)         | (50.874.280.674)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                           | 20 |    | <b>(412.929.482.567)</b> | <b>779.981.710.041</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                 |    |    |                          |                          |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác              | 21 |    | (50.532.292.238)         | (31.931.917.408)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác           | 22 |    | 3.285.226.179            | 8.974.831.682            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                        | 23 |    | (83.711.025.545)         | (543.180.027.882)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                | 24 |    | -                        | 295.197.277.760          |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                     | 25 |    | -                        | (363.915.598)            |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                 | 26 |    | 16.700.000.000           | 26.231.954.769           |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                         | 27 |    | 87.635.424.969           | 101.613.809.498          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                               | 30 |    | <b>(26.622.666.635)</b>  | <b>(143.457.987.179)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                             |    |    |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                 | 31 |    | 41.037.406.900           | -                        |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33 |    | 3.936.421.834.337        | 2.627.351.258.513        |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34 |    | (3.358.222.958.586)      | (2.939.819.529.718)      |
| 6. Chuyển lợi nhuận về Bộ Tài chính theo quy định tại Thông tư 187/2013/TT-BTC | 36 |    | (63.022.561.752)         | (345.609.379.289)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                            | 40 |    | <b>556.213.720.899</b>   | <b>(658.077.650.494)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                          | 50 |    | <b>116.661.571.697</b>   | <b>(21.553.927.632)</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   | 60 |    | <b>955.846.616.251</b>   | <b>977.400.894.691</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                        | 61 |    | (283.287)                | (350.808)                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>                        | 70 |    | <b>1.072.507.904.661</b> | <b>955.846.616.251</b>   |

Kế toán tổng hợp



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiêu

Hà Nội, ngày 06 tháng 05 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**

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.

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: Xây dựng công trình 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**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:**

| <b>Công ty Con</b>   | <b>Hoạt động chính</b>                      | <b>Tỉ lệ góp vốn</b> | <b>Tỉ lệ biểu quyết</b> |
|--|---|----------------------|-------------------------|
| 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%                   |
| <b><u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u></b>               |   |                      |                         |
| 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 Hảo 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 hợp nhất**

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 và thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

**2. KỶ 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 hợp nhất 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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

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

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

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty mẹ là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con: Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9), Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC, Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang, Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUDSE), Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang, Công ty CP Đầu tư Tam Đảo, Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC).

**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán****Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

**Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2019.
- (ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2019.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá – 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**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 3 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 hợp nhất.

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay 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 hợp nhất.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay 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 căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

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

- 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 vốn chủ sở hữu.
- 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.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích.

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.



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

**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 căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

**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.

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 (Tiếp theo)

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.
- Bằng sáng chế và thương hiệu được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

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:

|                            | <u>2019</u> |
|----------------------------|-------------|
|                            | Số năm      |
| Nhà xưởng và vật kiến trúc | 20 - 50     |
| Máy móc và thiết bị        | 03 - 09     |
| Thiết bị văn phòng         | 03 - 05     |
| Phương tiện vận tải        | 06          |

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.

**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.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 3 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 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 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 Tổng 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.

**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.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 tại Công ty mẹ 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 và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

**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.

**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.

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (tiếp Theo)**

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.

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

**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.

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

**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; hoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

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<br>VND        | 01/01/2019<br>VND      |
|----------------------------|--------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                   | 65.538.343.528           | 48.842.824.910         |
| Tiền gửi ngân hàng         | 742.087.159.182          | 423.549.332.691        |
| Các khoản tương đương tiền | 249.636.670.965          | 482.821.498.650        |
| <b>Tổng</b>                | <b>1.072.507.904.661</b> | <b>955.846.616.251</b> |

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         |
| <b>Ngắn hạn</b>      | <b>243.514.928.374</b> | <b>243.514.928.374</b> | <b>179.359.935.489</b> | <b>179.359.935.489</b> |
| - Tiền gửi có kỳ hạn | 243.514.928.374        | 243.514.928.374        | 179.359.935.489        | 179.359.935.489        |
| <b>Dài hạn</b>       | -                      | -                      | -                      | -                      |
| <b>Tổng</b>          | <b>243.514.928.374</b> | <b>243.514.928.374</b> | <b>179.359.935.489</b> | <b>179.359.935.489</b> |

5.3 Phải thu khách hàng

|  | 31/12/2019<br>VND        | 01/01/2019<br>VND        |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>1.548.992.349.275</b> | <b>1.596.523.552.006</b> |
| Công ty TNHH MTV   | 34.485.908.476           | -                        |
| Cấp thoát nước Bắc Ninh  | 34.959.512.000           | -                        |
| Công ty TNHH MSC Việt Nam  | 38.252.184.483           | 84.178.133.694           |
| Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (LILAMA)   | -                        | 14.975.981.650           |
| Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền  | 48.115.685.326           | 48.115.685.326           |
| 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) | -                        | 36.602.398.000           |
| Công ty TNHH Xây dựng Nhà Minh Anh   | 245.244.367.671          | 209.785.559.765          |
| Dự án Khu B Bắc Ninh   | 13.489.660.690           | 13.104.910.903           |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam (*)   | 1.134.445.030.629        | 1.189.760.882.668        |
| Phải thu khách hàng khác   | 1.548.992.349.275        | 1.596.523.552.006        |
| <b>Tổng</b>  | <b>1.548.992.349.275</b> | <b>1.596.523.552.006</b> |

(\*): 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.4 Trả trước cho người bán**

|   | 31/12/2019             | 01/01/2019             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>510.259.370.206</b> | <b>398.442.857.994</b> |
| Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng<br>(Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng) | 20.542.721.000         | 20.033.656.000         |
| Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện<br>Hoài Đức (Dự án Vân Canh)                           | 20.677.541.620         | 20.677.541.620         |
| Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM<br>(Dự án Đông Tăng Long)                            | 47.618.964.726         | 40.869.422.715         |
| Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một,<br>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  | 290.414.226.421        | 304.710.011.430        |
| <b>Tổng</b>   | <b>510.259.370.206</b> | <b>398.442.857.994</b> |

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

**5.5 Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

|   | 31/12/2019             |                         | 01/01/2019             |                         |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|   | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng                | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng                |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>639.473.021.977</b> | <b>(51.669.761.750)</b> | <b>570.062.313.966</b> | <b>(49.293.604.906)</b> |
| - Phải thu về cổ phần hóa   | 5.670.313.150          | -                       | 5.670.313.150          | -                       |
| - Ký cược, ký quỹ   | 31.431.914.221         | -                       | 59.487.217.870         | -                       |
| - Tạm ứng   | 295.133.427.988        | -                       | 296.673.543.331        | -                       |
| - Phải thu khác   | 307.237.366.618        | (51.669.761.750)        | 208.231.239.615        | (49.293.604.906)        |
| + <i>Phải thu Công ty Cổ phần<br/>Thép Sông Hồng (*)</i>            | 46.217.733.000         | (46.217.733.000)        | 46.217.733.000         | (46.217.733.000)        |
| + Ông Ngọc<br>(phụ trách kinh doanh xi măng)                        | 10.186.507.727         | (1.068.508.170)         | 10.186.507.727         | -                       |
| + <i>Phải thu tiền đền bù<br/>Giải phóng mặt bằng tại các Dự án</i> | 101.974.272.814        | -                       | -                      | -                       |
| + Công ty Cổ phần Phát triển Nhà<br>và Đô thị Phú Quốc (**)         | 1.152.564.696          | (1.152.564.696)         | 1.152.564.696          | (1.152.564.696)         |
| + Phải thu khác   | 147.706.288.381        | (3.230.955.884)         | 150.674.434.192        | (1.923.307.210)         |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>20.083.302.803</b>  | <b>-</b>                | <b>19.938.443.102</b>  | <b>-</b>                |
| - Phải thu dài hạn khác   | 12.994.200.700         | -                       | 19.873.143.102         | -                       |
| - Ký cược, ký quỹ   | 7.089.102.103          | -                       | 65.300.000             | -                       |
| <b>Tổng</b>   | <b>659.556.324.780</b> | <b>(51.669.761.750)</b> | <b>590.000.757.068</b> | <b>(49.293.604.906)</b> |

(\*) 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.6 Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn**

|  | 31/12/2019             | 01/01/2019            |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | VND                    | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>13.693.990.586</b>  | <b>1.911.122.735</b>  |
| Chi phí công cụ dụng cụ  | 1.830.729.235          | 390.604.803           |
| Phí bảo hiểm vật chất và trách nhiệm dân sự                        | 215.205.398            | 97.234.477            |
| Chi phí khảo sát dự án 1/500 dự án Mỹ Đức                          | -                      | 1.130.403.455         |
| Chi phí bán hàng dự án HUD Building                                | 11.347.468.328         | -                     |
| Chi phí quảng cáo  | 300.587.625            | 292.880.000           |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>145.606.600.544</b> | <b>40.919.598.440</b> |
| Chi phí thuê máy chủ server  | -                      | 31.102.085            |
| Chi phí hoàn thiện văn phòng HUDTOWER                              | -                      | 4.654.415.757         |
| Chi phí công cụ dụng cụ  | 14.208.073.673         | 18.948.409.198        |
| Chi phí sửa chữa trụ sở làm việc công ty                           | 3.679.821.577          | 1.028.164.296         |
| Chi phí thuê đất   | 9.380.909.849          | 6.993.031.038         |
| Lợi thế kinh doanh   | 851.840.010            | 1.041.137.803         |
| Chi phí bồi hoàn hoa màu   | 707.019.852            | 824.856.504           |
| Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất của Dự án Chánh Mỹ (Giai đoạn 1) | 106.917.270.653        | -                     |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                     | 9.861.664.930          | 7.398.481.759         |
| <b>Tổng</b>  | <b>159.300.591.130</b> | <b>42.830.721.175</b> |

**5.7 Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

|                       | 31/12/2019               |                     | 01/01/2019               |                      |
|-----------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|----------------------|
|                       | Giá gốc                  | Dự phòng            | Giá gốc                  | Dự phòng             |
| Nguyên liệu, vật liệu | 59.830.446.524           | (53.523.222)        | 38.486.152.583           | (418.406.382)        |
| Công cụ, dụng cụ      | 22.696.678.071           | -                   | 15.043.103.311           | -                    |
| Chi phí SX KDDD       | 6.629.466.972.448        | -                   | 7.055.712.693.661        | -                    |
| Thành phẩm            | 253.329.811.039          | -                   | 265.018.775.413          | -                    |
| Hàng hóa              | 54.217.968.081           | -                   | 82.423.052.006           | -                    |
| <b>Tổng</b>           | <b>7.019.541.876.163</b> | <b>(53.523.222)</b> | <b>7.456.683.776.974</b> | <b>(418.406.382)</b> |

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 5.17).

Tại ngày 31/12/2019, toàn bộ 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 5.17).

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

|                                 | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị      | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị quản lý      | TSCĐ hữu hình khác    | Tổng                     |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>NGUYỄN GIÁ</b>               |                        |                        |                                 |                       |                       |                          |
| Số dư tại 01/01/2019            | 964.288.803.216        | 362.955.440.605        | 241.681.917.151                 | 14.985.197.370        | 15.240.678.044        | 1.599.152.036.386        |
| Tăng trong năm                  | 21.750.174.015         | 43.719.568.199         | 11.457.105.713                  | 1.458.355.440         | 393.383.262           | 78.778.586.629           |
| Mua trong năm                   | 11.016.705.819         | 30.230.077.070         | 8.052.264.730                   | 1.341.900.895         | 393.383.262           | 51.034.331.776           |
| Đầu tư xây dựng cơ bản          | 7.003.364.933          | 11.766.179.073         | 3.079.063.983                   | -                     | -                     | 21.848.607.989           |
| Điều chuyển, phân loại lại      | -                      | 457.181.818            | 60.000.000                      | 116.454.545           | -                     | 633.636.363              |
| Tăng khác                       | 3.730.103.263          | 1.266.130.238          | 265.777.000                     | -                     | -                     | 5.262.010.501            |
| Giảm trong năm                  | 5.803.642.637          | 8.490.640.876          | 5.221.874.846                   | 561.303.333           | -                     | 20.077.461.692           |
| Thanh lý, nhượng bán            | 1.713.007.428          | 4.025.945.521          | 2.730.063.502                   | 279.257.879           | -                     | 8.748.274.330            |
| Điều chuyển, phân loại lại      | 457.181.818            | 116.454.545            | -                               | 60.000.000            | -                     | 633.636.363              |
| Giảm khác                       | 1.531.907.238          | 184.568.083            | 148.876.000                     | -                     | -                     | 1.865.351.321            |
| Giảm Công ty con HUD3 thoái vốn | 2.101.546.153          | 4.163.672.727          | 2.342.935.344                   | 222.045.454           | -                     | 8.830.199.678            |
| <b>Số dư tại 31/12/2019</b>     | <b>980.235.334.594</b> | <b>398.184.367.928</b> | <b>247.917.148.018</b>          | <b>15.882.249.477</b> | <b>15.634.061.306</b> | <b>1.657.853.161.323</b> |

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

|                                 |                        |                        |                        |                       |                       |                        |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| Số dư tại 01/01/2019            | 260.126.393.588        | 225.082.505.235        | 160.122.149.256        | 12.472.178.343        | 10.018.217.613        | 667.821.444.035        |
| Tăng trong năm                  | 35.076.933.154         | 24.383.003.866         | 18.980.323.327         | 1.266.451.586         | 1.252.583.556         | 80.959.295.489         |
| Khấu hao trong năm              | 35.073.100.202         | 24.301.438.732         | 18.852.489.022         | 1.194.848.560         | 1.252.583.556         | 80.674.460.072         |
| Điều chuyển, phân loại lại      | -                      | 81.565.134             | 60.000.000             | 71.603.026            | -                     | 213.168.160            |
| Tăng khác                       | 3.832.952              | -                      | 67.834.305             | -                     | -                     | 71.667.257             |
| Giảm trong năm                  | 1.996.683.612          | 6.357.937.762          | 3.967.014.469          | 509.362.502           | -                     | 12.830.998.345         |
| Thanh lý, nhượng bán            | 1.080.483.245          | 3.964.473.291          | 2.714.819.953          | 279.257.879           | -                     | 8.039.034.368          |
| Điều chuyển, phân loại lại      | 76.196.970             | 71.603.026             | 5.368.164              | 60.000.000            | -                     | 213.168.160            |
| Giảm Công ty con HUD3 thoái vốn | 840.003.397            | 2.203.949.625          | 1.222.013.685          | 93.495.121            | -                     | 4.359.461.828          |
| Giảm khác                       | -                      | 117.911.820            | 24.812.667             | 76.609.502            | -                     | 219.333.989            |
| <b>Số dư tại 31/12/2019</b>     | <b>293.206.643.130</b> | <b>243.107.571.339</b> | <b>175.135.458.114</b> | <b>13.229.267.427</b> | <b>11.270.801.169</b> | <b>735.949.741.179</b> |

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

|                |                 |                 |                |               |               |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Tại 01/01/2019 | 704.162.409.628 | 137.872.935.370 | 81.559.767.895 | 2.513.019.027 | 5.222.460.431 | 931.330.592.351 |
| Tại 31/12/2019 | 687.028.691.464 | 155.076.796.589 | 72.781.689.904 | 2.652.982.050 | 4.363.260.137 | 921.903.420.144 |

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm có các khoản vay:  
 Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

296.611.029.095  
 278.543.742.817

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.9 Tăng giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

|   | Quyền sử dụng đất      | Quyền phát hành      | Phần mềm máy tính    | Hệ thống quản lý môi trường | Tổng                   |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>   |                        |                      |                      |                             |                        |
| Số dư tại 01/01/2019  | 129.474.333.061        | 2.113.974.511        | 2.569.909.272        | 3.861.583.739               | 138.019.800.583        |
| Tăng trong năm  | -                      | -                    | 994.850.692          | -                           | 994.850.692            |
| Mua trong năm   | -                      | -                    | 994.850.692          | -                           | 994.850.692            |
| Giảm trong năm  | -                      | -                    | 457.350.692          | -                           | 457.350.692            |
| Thanh lý, nhượng bán  | -                      | -                    | 457.350.692          | -                           | 457.350.692            |
| <b>Số dư tại 31/12/2019</b>   | <b>129.474.333.061</b> | <b>2.113.974.511</b> | <b>3.107.409.272</b> | <b>3.861.583.739</b>        | <b>138.557.300.583</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>   |                        |                      |                      |                             |                        |
| Số dư tại 01/01/2019  | 1.788.033.343          | 838.126.526          | 2.390.249.781        | 3.837.227.642               | 8.853.637.292          |
| Tăng trong năm  | 231.269.673            | 109.722.701          | 470.927.996          | 8.118.708                   | 820.039.078            |
| Khấu hao trong năm  | 231.269.673            | 109.722.701          | 470.927.996          | 8.118.708                   | 820.039.078            |
| Giảm trong năm  | -                      | -                    | 457.350.692          | -                           | 457.350.692            |
| Thanh lý, nhượng bán  | -                      | -                    | 457.350.692          | -                           | 457.350.692            |
| <b>Số dư tại 31/12/2019</b>   | <b>2.019.303.016</b>   | <b>947.849.227</b>   | <b>2.403.827.085</b> | <b>3.845.346.350</b>        | <b>9.216.325.678</b>   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>  |                        |                      |                      |                             |                        |
| Tại 01/01/2019  | 127.686.299.718        | 1.275.847.985        | 179.659.491          | 24.356.097                  | 129.166.163.291        |
| Tại 31/12/2019  | 127.455.030.045        | 1.166.125.284        | 703.582.187          | 16.237.389                  | 129.340.974.905        |
| Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: |                        |                      |                      |                             | 6.333.728.706          |
| Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:           |                        |                      |                      |                             | 3.845.346.350          |

**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       |
|--|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|
| <b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                 |                 |                |                   |
| Nguyên giá                             | 898.442.813.241 | 132.814.930.360 | 12.311.425.381 | 1.018.946.318.220 |
| - Quyền sử dụng đất                    | 3.127.273.278   | -               | -              | 3.127.273.278     |
| - Nhà                                  | 895.315.539.963 | 132.814.930.360 | 12.311.425.381 | 1.015.819.044.942 |
| Giá trị hao mòn lũy kế                 | 183.598.880.772 | 21.320.972.621  | 1.828.299.865  | 203.091.553.528   |
| - Quyền sử dụng đất                    | -               | -               | -              | -                 |
| - Nhà                                  | 183.598.880.772 | 21.320.972.621  | 1.828.299.865  | 203.091.553.528   |
| Giá trị còn lại                        | 714.843.932.469 | 111.493.957.739 | 10.483.125.516 | 815.854.764.692   |
| - Quyền sử dụng đất                    | 3.127.273.278   | -               | -              | 3.127.273.278     |
| - Nhà                                  | 711.716.659.191 | 111.493.957.739 | 10.483.125.516 | 812.727.491.414   |

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 trong đó có 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.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.10 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

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 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.17).

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.

**5.11 Tài sản dở dang dài hạn**

|   | 31/12/2019             |                        | 01/01/2019             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
|   |                        |                        |                        |                        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 350.402.399.728        | 350.402.399.728        | 207.146.311.602        | 207.146.311.602        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 350.402.399.728        | 350.402.399.728        | 207.146.311.602        | 207.146.311.602        |
| Chi phí XD CB dở dang                       | 130.964.410.608        | 130.964.410.608        | 148.423.561.839        | 148.423.561.839        |
| Đường quanh Hồ LĐ giai đoạn I & II          | 59.030.645.997         | 59.030.645.997         | 59.030.645.997         | 59.030.645.997         |
| Chi phí đầu tư DA cửa ô phía Nam            | 47.815.183.229         | 47.815.183.229         | 47.815.183.229         | 47.815.183.229         |
| Các công trình khác                         | 24.118.581.382         | 24.118.581.382         | 41.577.732.613         | 41.577.732.613         |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>481.366.810.336</b> | <b>481.366.810.336</b> | <b>355.569.873.441</b> | <b>355.569.873.441</b> |

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

|  | Tỷ lệ       |                  | 31/12/2019 (VND)       |                | 01/01/2019 (VND)       |                |
|--|-------------|------------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
|  | Vốn nắm giữ | Quyền biểu quyết | Giá trị ghi số         | Giá trị hợp lý | Giá trị ghi số         | Giá trị hợp lý |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>        |             |                  | <b>166.025.950.511</b> |                | <b>213.102.850.246</b> |                |
| Công ty Liên doanh Vinapon (1)                       | 27,3%       | 27,3%            | 29.092.157.818         |                | 32.497.920.000         |                |
| Công ty Liên doanh Janadeco (2)                      | 35,0%       | 35,0%            | -                      |                | 16.665.600.000         |                |
| Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên                      |             |                  | 15.061.120.009         |                | 15.244.102.004         |                |
| Kiên Giang - Becamex Bình Dương                      |             |                  | 17.232.447.672         |                | 15.000.000.000         |                |
| Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt             | 25,0%       | 25,0%            | 12.781.351.326         |                | 27.813.300.000         |                |
| Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá                        | 30,0%       | 30,0%            | 22.500.000.000         |                | 22.500.000.000         |                |
| Công ty Cổ phần Cimker Hà Tiên                       | 45,0%       | 45,0%            | 24.598.571.259         |                | 25.320.906.750         |                |
| Công ty Cổ phần Khách sạn Kiên Giang                 | 41,3%       | 41,3%            | 12.440.749.106         |                | 15.437.883.393         |                |
| Công ty Cổ phần Du lịch Núi Đền                      | 40,0%       | 40,0%            | 15.965.397.263         |                | 16.029.566.164         |                |
| Công ty Cổ phần Bao Bì Hà Tiên                       | 38,5%       | 38,5%            | 13.272.723.084         |                | 12.980.517.871         |                |
| Công ty Cổ phần Thương mại                           | 20,0%       | 20,0%            |                        |                |                        |                |
| - Dịch vụ Đảo Ngọc                                   |             |                  | 2.500.000.000          |                | 2.500.000.000          |                |
| Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ        | 30,5%       | 30,5%            | -                      |                | 2.335.581.356          |                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1   | 20,0%       | 20,0%            |                        |                | 1.910.545.972          |                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư xây lắp                       | 49,2%       | 30,0%            |                        |                | 390.976.438            |                |
| và thương mại dịch vụ HUD3.6                         |             |                  |                        |                | 581.432.974            |                |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý đô thị HUD3S      | 46,5%       | 30,0%            | 581.432.974            |                | 5.894.517.324          |                |
| Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC -DESCOR    | 20,0%       | 20,0%            | -                      |                |                        |                |
| Lợi nhuận lũy kế Công ty liên kết                    |             |                  |                        |                |                        |                |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                        |             |                  | <b>60.392.354.951</b>  |                | <b>77.092.354.951</b>  |                |
| Vốn góp cổ phần                                      |             |                  | 54.742.354.951         |                | 71.442.354.951         |                |
| Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc                   | 13,3%       | 13,3%            | 2.800.000.000          |                | 2.800.000.000          |                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục HUDECO |             |                  | 2.850.000.000          |                | 2.850.000.000          |                |
| <b>Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>   |             |                  | <b>(2.187.895.985)</b> |                | <b>(8.638.252.171)</b> |                |
| Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn          |             |                  | (2.187.895.985)        |                | (8.638.252.171)        |                |
| <b>Tổng</b>  |             |                  | <b>224.230.409.477</b> | <b>(*)</b>     | <b>281.556.953.026</b> | <b>(*)</b>     |

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

(1): Tổng Công ty góp vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng 3.090 m<sup>2</sup> 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 có 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 m<sup>2</sup> 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 hợp nhất 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.13 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

|  | 31/12/2019             |                        | 01/01/2019             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>   | <b>779.537.913.993</b> | <b>779.537.913.993</b> | <b>694.453.824.627</b> | <b>694.453.824.627</b> |
| <b>Phải trả người bán</b>                                  | <b>779.537.913.993</b> | <b>779.537.913.993</b> | <b>694.453.824.627</b> | <b>694.453.824.627</b> |
| Tổng Công ty 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 Sản xuất thương mại và Xây dựng Mạnh Thắng         | 60745364524            | 60.745.364.524         | 27358046267            | 27.358.046.267         |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh | 10.582.183.133         | 10.582.183.133         | -                      | -                      |
| Chi nhánh Sơn Tây - Công ty TNHH MTV Tây Bắc               | 77.892.210.394         | 77.892.210.394         | 28.024.544.738         | 28.024.544.738         |
| Các đối tượng khác   | 609.724.033.125        | 609.724.033.125        | 618.477.110.805        | 618.477.110.805        |
| <b>Tổng</b>  | <b>779.537.913.993</b> | <b>779.537.913.993</b> | <b>694.453.824.627</b> | <b>694.453.824.627</b> |

**5.14 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               |
|--|-----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | <b>Phải nộp</b>       | <b>612.439.978.261</b> | <b>2.088.472.862.259</b> | <b>2.234.141.261.537</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                  | 53.358.708.204        | 207.319.477.867        | 224.076.103.112          | 36.602.082.959           |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                 | 1.639.184.371         | 1.916.854.856          | 3.178.032.303            | 378.006.924              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 149.238.161.988       | 135.391.343.035        | 224.652.828.616          | 59.976.676.407           |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 8.638.116.738         | 31.463.622.011         | 36.385.657.345           | 3.716.081.404            |
| Thuế tài nguyên                        | 2.123.950.946         | 21.937.305.088         | 22.030.342.405           | 2.030.913.629            |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất            | 136.219.179.773       | 1.528.790.952.992      | 1.333.556.036.263        | 331.454.096.502          |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 261.222.676.241       | 161.653.306.410        | 390.262.261.493          | 32.613.721.158           |
| <b>Phải thu</b>                        | <b>90.480.746.255</b> | <b>86.865.306.086</b>  | <b>5.964.052.185</b>     | <b>9.579.492.354</b>     |
| Thuế giá trị gia tăng nộp thừa         | 3.402.399.689         | 588.663.707            | 411.272.542              | 3.225.008.524            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 4.643.188.329         | 3.948.816.936          | 4.848.174.043            | 5.542.545.436            |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 124.232.309           | 18.133.333             | -                        | 106.098.976              |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất            | 82.309.692.110        | 82.309.692.110         | 704.605.600              | 704.605.600              |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 1.233.818             | -                      | -                        | 1.233.818                |

**5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                      | 31/12/2019               | 01/01/2019               |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                      | VND                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                      | <b>3.623.137.661.318</b> | <b>3.644.397.273.478</b> |
| Trích trước chi phí công trình       | 3.531.619.851.516        | 3.623.557.646.887        |
| Chi phí lãi vay phải trả             | 80.838.318.922           | 6.627.949.533            |
| Chi phí khác                         | 10.679.490.880           | 14.211.677.058           |
| <b>Dài hạn</b>                       | <b>3.626.819.650</b>     | -                        |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn | 3.626.819.650            | -                        |
| Bất động sản đầu tư cho thuê kiot    |                          |                          |
| <b>Tổng</b>                          | <b>3.626.764.480.968</b> | <b>3.644.397.273.478</b> |



**5.16 Phải trả khác**

|  | 31/12/2019                    | 01/01/2019                      |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
|  | VND                           | VND                             |
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>535.358.394.847</b>        | <b>1.109.234.040.850</b>        |
| Kinh phí công đoàn   | 1.129.009.010                 | 1.178.786.049                   |
| Bảo hiểm xã hội  | 2.456.360.783                 | 3.640.267.351                   |
| Bảo hiểm y tế  | 405.850.667                   | 752.746.916                     |
| Phải trả về cổ phần hóa  | -                             | 66.073.238                      |
| Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn   | 193.162.602.841               | 567.243.067.438                 |
| Bảo hiểm thất nghiệp   | 244.177.107                   | 10.985.811.424                  |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác  | 337.960.394.439               | 525.367.288.434                 |
| <i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)</i>   | -                             | 129.022.607.991                 |
| <i>Công ty CP Đầu tư phát triển Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)</i> | -                             | 20.671.078.000                  |
| <i>Công ty CP Quốc tế Sơn Hà góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự Án Đà Lạt</i>                                | -                             | 12.500.000.000                  |
| <i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (3)</i>   | 44.039.744.440                | 35.437.602.472                  |
| <i>Phải trả các đội thi công</i>   | 108.418.147.466               | -                               |
| <i>Gốc và lãi vay vốn các Công ty con đã tắt toán nhưng chưa thanh toán</i>                                      | -                             | 16.091.090.630                  |
| <i>Khoản phải trả người lao động tiền quyết toán chia Quỹ Khen thưởng, phúc lợi dư thời điểm ngày 31/12/2014</i> | -                             | 29.459.250.170                  |
| <i>Phải trả phải nộp khác</i>  | 185.502.502.533               | 282.185.659.171                 |
| <b>Dài hạn</b>   | <b>202.546.518.180</b>        | <b>20.196.945.030</b>           |
| Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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  | 16.652.832.189                | 20.196.945.030                  |
| <b>Tổng</b>  | <b><u>737.904.913.027</u></b> | <b><u>1.129.430.985.880</u></b> |

(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.

**5.16 Phải trả khác (Tiếp theo)**

(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 tư 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

| a. Vay                               | 31/12/2019               |                          | 01/01/2019               |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                  | <b>1.962.836.397.203</b> | <b>1.962.836.397.203</b> | <b>1.299.052.494.080</b> | <b>1.299.052.494.080</b> |
| Vay ngắn hạn các ngân hàng           | 937.325.658.710          | 937.325.658.710          | 854.307.344.151          | 854.307.344.151          |
| Vay các đối tượng khác               | 313.911.204.118          | 313.911.204.118          | 239.103.251.000          | 239.103.251.000          |
| Nợ dài hạn đến hạn trả               | 711.599.534.375          | 711.599.534.375          | 205.641.898.929          | 205.641.898.929          |
| <b>Vay dài hạn</b>                   | <b>1.022.491.280.615</b> | <b>1.022.491.280.615</b> | <b>1.108.076.307.987</b> | <b>1.108.076.307.987</b> |
| Vay dài hạn các ngân hàng trong nước | 572.833.168.658          | 572.833.168.658          | 606.397.363.592          | 606.397.363.592          |
| Trái phiếu phát hành                 | 446.500.000.000          | 446.500.000.000          | 495.500.000.000          | 495.500.000.000          |
| Vay các đối tượng khác               | 3.158.111.957            | 3.158.111.957            | 6.178.944.395            | 6.178.944.395            |
| <b>Tổng</b>                          | <b>2.985.327.677.818</b> | <b>2.985.327.677.818</b> | <b>2.407.128.802.067</b> | <b>2.407.128.802.067</b> |

**Khoản vay ngắn hạn***Vay ngắn hạn ngân hàng theo các hợp đồng sau:*

(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.

(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.

# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

### 5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

#### Khoản vay dài hạn theo các hợp đồng sau:

(4) 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 400.000.00.000 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.
- 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 300.000.00.000 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 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 Đông, 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.

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

**Khoản vay dài hạn theo các hợp đồng sau (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-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).

(5): 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu B 09-DN/HN  
 Đơn vị tính: VND

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**5.18 Biến động Vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Vốn khác<br>của chủ sở hữu | Quy đầu tư<br>phát triển | Quy hỗ trợ, sắp<br>xếp doanh nghiệp | Quy khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Chênh lệch<br>đánh giá tài sản | Lợi nhuận chưa<br>phân phối | Nguyên vốn<br>đầu tư XDCB | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng                     |
|--|------------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Số dư tại 01/01/2018   | 1.776.060.178.416            | 54.937.257.272             | 551.464.127.009          | 16.036.675.783                      | 4.494.473                        | 333.489.456.909                | 409.173.276.349             | 101.069.222.501           | 1.047.443.578.402                  | 4.289.678.267.114        |
| Lãi trong năm nay  | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | 104.922.572.734             | -                         | 154.840.849.080                    | 259.763.421.814          |
| 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                         | -                                | -                              | (38.108.550.000)            | -                         | -                                  | 153.000.914              |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi   | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | (44.361.441.549)            | -                         | -                                  | (38.108.550.000)         |
| Trích lập các quỹ  | -                            | -                          | 44.361.441.549           | -                                   | -                                | -                              | (183.459.797.693)           | -                         | -                                  | (183.459.797.693)        |
| Chuyển lợi nhuận nộp<br>ngân sách Nhà nước   | 293.730.876.538              | (19.837.121.505)           | (273.893.755.033)        | -                                   | -                                | -                              | -                           | -                         | -                                  | -                        |
| Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ  | 7.399.943.262                | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | (7.399.943.262)             | -                         | -                                  | -                        |
| Chuyển lợi nhuận còn lại năm trước tăng<br>vốn điều lệ   | -                            | (778.227.000)              | (270.104.746.443)        | -                                   | -                                | -                              | 166.587.399.452             | -                         | (162.851.087.329)                  | (267.146.661.320)        |
| Tặng, giảm khác  | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | (16.217.080.000)            | -                         | -                                  | (16.217.080.000)         |
| Thuế TNDN phải nộp tăng các năm trước<br>theo Biên bản Thanh tra   | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | (22.637.043.864)            | -                         | -                                  | (22.637.043.864)         |
| Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân<br>sách Nhà nước năm 2018   | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | -                           | -                         | -                                  | -                        |
| <b>Số dư tại 31/12/2018</b>  | <b>2.077.190.998.216</b>     | <b>34.321.908.767</b>      | <b>51.827.067.082</b>    | <b>-</b>                            | <b>4.494.473</b>                 | <b>333.489.456.909</b>         | <b>368.499.392.167</b>      | <b>101.069.222.501</b>    | <b>1.039.433.340.153</b>           | <b>4.005.835.880.268</b> |
| Số dư tại 01/01/2019   | 2.077.190.998.216            | 34.321.908.767             | 51.827.067.082           | -                                   | 4.494.473                        | 333.489.456.909                | 368.499.392.167             | 101.069.222.501           | 1.039.433.340.153                  | 4.005.835.880.268        |
| Lãi trong năm nay  | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | 202.434.531.822             | -                         | 112.458.286.982                    | 314.892.818.804          |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi   | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | (57.034.977.295)            | -                         | (7.372.591.079)                    | (64.407.568.374)         |
| Trích lập các quỹ  | -                            | 41.037.406.900             | 2.539.835.249            | -                                   | -                                | -                              | (43.577.242.149)            | -                         | -                                  | -                        |
| Chuyển lợi nhuận nộp<br>ngân sách Nhà nước   | 41.037.406.900               | (41.037.406.900)           | -                        | -                                   | -                                | -                              | (150.437.235.941)           | -                         | -                                  | (150.437.235.941)        |
| Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ  | -                            | (34.321.908.767)           | 52.938.423.493           | -                                   | -                                | -                              | (6.269.383.359)             | -                         | (21.197.673.792)                   | (8.850.542.425)          |
| Tặng, giảm khác  | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | -                           | -                         | -                                  | -                        |
| Thuế TNDN và tiền chậm nộp thuế<br>TNDN do loại trừ chi phí hỗ trợ giải<br>phóng mặt bằng Dự án mở rộng đường<br>Nguyễn Khuyển Hà Đông | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | (11.559.640.791)            | -                         | -                                  | (11.559.640.791)         |
| Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp<br>Ngân sách Nhà nước năm 2019   | -                            | -                          | -                        | -                                   | -                                | -                              | (53.453.909.026)            | -                         | -                                  | (53.453.909.026)         |
| <b>Số dư tại 31/12/2019</b>  | <b>2.118.228.405.116</b>     | <b>-</b>                   | <b>107.305.325.824</b>   | <b>-</b>                            | <b>4.494.473</b>                 | <b>333.489.456.909</b>         | <b>248.601.535.428</b>      | <b>101.069.222.501</b>    | <b>1.123.321.362.264</b>           | <b>4.032.019.802.515</b> |

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.19 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | Năm 2019<br>VND          | Năm 2018<br>VND          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu kinh doanh BĐS                                   | 4.371.286.751.980        | 1.914.726.725.012        |
| Doanh thu xây lắp  | 362.897.703.052          | 1.007.743.386.998        |
| Doanh thu bán hàng   | 2.650.082.210.620        | 3.087.480.194.823        |
| Doanh thu hoạt động khác                                   | 19.016.913.655           | 19.759.743.813           |
| <b>Tổng</b>  | <b>7.403.283.579.307</b> | <b>6.029.710.050.646</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                        | <b>279.419.024.502</b>   | <b>7.803.947.795</b>     |
| Hàng bán trả lại   | 276.554.982.934          | 3.041.183.734            |
| Giảm giá hàng bán  | 2.864.041.568            | 4.667.078.400            |
| Chiết khấu thương mại                                      | -                        | 95.685.661               |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng<br/>và cung cấp dịch vụ</b> | <b>7.123.864.554.805</b> | <b>6.021.906.102.851</b> |

**5.20 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                 | Năm 2019<br>VND          | Năm 2018<br>VND          |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 3.274.668.302.094        | 1.514.688.886.403        |
| Giá vốn xây lắp                 | 333.052.631.521          | 694.228.800.725          |
| Giá vốn bán hàng                | 2.243.171.093.637        | 2.687.075.886.959        |
| Giá vốn hoạt động khác          | 6.906.551.145            | 19.804.995.296           |
| Hoàn nhập chi phí trích trước   | -                        | (24.068.322.537)         |
| <b>Tổng</b>                     | <b>5.857.798.578.397</b> | <b>4.891.730.246.846</b> |

**5.21 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | Năm 2019<br>VND       | Năm 2018<br>VND        |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 61.524.527.623        | 53.930.628.024         |
| Lãi bán các khoản đầu tư           | 13.156.361.753        | 17.093.506.209         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia        | 6.135.181.810         | 8.126.891.758          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá              | 119.758               | 902.739                |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 6.819.353.783         | 22.961.920.480         |
| <b>Tổng</b>                        | <b>87.635.544.727</b> | <b>102.113.849.210</b> |

**5.22 Chi phí hoạt động tài chính**

|  | Năm 2019<br>VND        | Năm 2018<br>VND        |
|--|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay   | 128.086.712.113        | 117.822.858.647        |
| Chiết khấu thanh toán,<br>lãi bán hàng trả chậm                | -                      | 220.000.000            |
| Chi phí tư vấn phát hành Trái phiếu                            | 1.000.000.000          | 500.000.000            |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán<br>kinh doanh và tổn thất đầu tư | 336.811.204            | 7.643.703.559          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá   | 283.287                | 350.808                |
| Chi phí hoạt động tài chính khác                               | 1.146.663.134          | 1.129.811.259          |
| <b>Tổng</b>  | <b>130.570.469.738</b> | <b>127.316.724.273</b> |

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

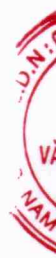
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.23 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Năm 2019<br>VND        | Năm 2018<br>VND        |
|---------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>   | <b>226.357.564.432</b> | <b>196.491.917.896</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý | 47.322.007.123         | 46.672.542.164         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 21.189.670             | 16.478.377             |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | -                      | 39.892.284             |
| Chi phí dự phòng          | (14.134.967.476)       | (1.588.223.901)        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 127.982.679.198        | 91.841.786.588         |
| Chi phí bằng tiền khác    | 65.166.655.917         | 59.509.442.384         |
| <b>Chi phí quản lý</b>    | <b>563.289.529.680</b> | <b>493.254.001.078</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý | 315.949.738.463        | 296.666.491.297        |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 5.488.427.286          | 4.529.735.698          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 8.356.981.152          | 8.975.198.420          |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 25.206.445.132         | 25.872.899.769         |
| Thuế phí và lệ phí        | 12.089.050.807         | 7.859.394.563          |
| Chi phí dự phòng          | 27.515.954.500         | 18.776.508.259         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 65.459.149.741         | 50.089.106.057         |
| Chi phí bằng tiền khác    | 103.223.782.599        | 80.484.667.015         |
| <b>Tổng</b>               | <b>789.647.094.112</b> | <b>689.745.918.974</b> |





**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**5.24 Thu nhập khác/Chi phí khác**

|   | Năm 2019<br>VND       | Năm 2018<br>VND         |
|---|-----------------------|-------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>  |                       |                         |
| Chi phí tiền thuê đất dự án Việt Hưng theo KL811  | -                     | 10.443.969.030          |
| Thanh lý tài sản cố định  | 3.285.226.179         | 8.974.831.682           |
| Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án   | 5.808.606.334         | 3.001.489.347           |
| Thu nhập vi phạm Hợp đồng   | 716.323.055           | 601.202.800             |
| Thu lãi tiền chậm nộp tiền sử dụng đất  | 560.930.000           | -                       |
| Thu thù lao đại diện vốn nhà nước   | 880.324.337           | -                       |
| Hoàn nhập quỹ bảo trì các dự án   | 10.289.072.706        | 16.053.757.026          |
| Tiền phạt hành chính  | -                     | 901.820.700             |
| Thu nhập từ cho thuê thiết bị xây dựng  | -                     | 788.733.200             |
| Thu phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng  | 1.020.329.868         | -                       |
| Thu nhập khác từ đầu tư tại ô đất C5 -HH (CC-06A) lô HH06 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội do dừng triển khai theo Nghị quyết số 897/NQ-HĐTV ngày 04/11/2019 của Tổng Công ty | 24.643.779.011        | -                       |
| Thu nhập khác<br>(Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)  | 7.756.074.800         | 13.944.559.899          |
| <b>Tổng</b>   | <b>54.960.666.290</b> | <b>54.710.363.684</b>   |
| <b>Chi phí khác</b>   |                       |                         |
| Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...  | (33.268.960.891)      | 62.160.943.490          |
| Truy thu thuế, phạt vi phạm hành chính  | 471.442.027           | 486.489.974             |
| Chi thù lao đại diện vốn nhà nước   | 821.833.000           | 1.237.466.610           |
| Chi phí bảo trì hết nguồn trích trước dự án   | -                     | 14.199.732.496          |
| Chi phí đã đầu tư tại ô đất C5 -HH (CC-06A) lô HH06 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội do dừng triển khai theo Nghị quyết số 897/NQ-HĐTV ngày 04/11/2019 của Tổng Công ty       | 24.643.779.011        | -                       |
| Chi phí hỗ trợ GPMB dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến Hà Đông   | 23.634.030.771        | -                       |
| Tiền thuê đất   | -                     | 2.579.716.843           |
| Chi phí khác  | 18.742.161.909        | 12.918.800.884          |
| <b>Tổng</b>   | <b>35.044.285.827</b> | <b>93.583.150.297</b>   |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>   | <b>19.916.380.463</b> | <b>(38.872.786.613)</b> |

**5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại**

|   | Năm 2019<br>VND        | Năm 2018<br>VND        |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 135.391.343.035        | 110.717.246.196        |
| Chi phí thuế thu nhập hoãn lại  | 578.121.227            | 4.023.259.199          |
| <b>Tổng</b>   | <b>135.969.464.262</b> | <b>114.740.505.395</b> |

**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-KHTC ngày 05/10/2017 của Bộ Xây dựng và Văn bản 14678/BTC-TCĐN 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-QLĐN 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**6.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận từng phần.

Căn cứ theo thông báo Kết quả Kiểm toán Nhà nước số 591/KTNN- TH ngày 06/12/2019. Tổng Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu tại Báo cáo tài chính Hợp nhất 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 | Tại ngày 31/12/2018 | Chênh lệch VND        |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------|
|  | Trình bày lại VND   | Đã trình bày VND    |                       |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn                     | 1.596.523.552.006   | 1.590.436.797.889   | 6.086.754.117         |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 3.773.772.327       | -                   | 3.773.772.327         |
| Phải thu ngắn hạn khác                           | 208.231.239.615     | 183.444.389.623     | 24.786.849.992        |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | (85.968.507.624)    | (87.640.844.409)    | 1.672.336.785         |
| Hàng tồn kho                                     | 7.456.683.776.974   | 7.783.292.945.059   | (326.609.168.085)     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 1.911.122.735       | 3.041.526.190       | (1.130.403.455)       |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 102.651.590.139     | 102.151.590.139     | 500.000.000           |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước              | 90.480.746.255      | 8.171.054.145       | 82.309.692.110        |
| Nguyên giá tài sản cố định hữu hình              | 1.599.152.036.386   | 1.356.447.628.645   | 242.704.407.741       |
| Giá trị hao mòn lũy kế hữu hình                  | (667.821.444.035)   | (658.935.390.749)   | (8.886.053.286)       |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 148.423.561.839     | 148.271.566.436     | 151.995.403           |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | 207.146.311.602     | 206.767.329.186     | 378.982.416           |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác         | (8.638.252.171)     | (8.611.317.535)     | (26.934.636)          |
| Chi phí trả trước dài hạn                        | 40.919.598.440      | 42.986.452.922      | (2.066.854.482)       |
| <b>Cộng thay đổi Tài sản</b>                     |                     |                     | <b>23.645.376.947</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                      | 694.453.824.627     | 699.650.098.537     | (5.196.273.910)       |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 548.533.289.874     | 558.638.262.044     | (10.104.972.170)      |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 610.316.027.315     | 388.226.179.292     | 222.089.848.023       |
| Phải trả người lao động                          | 143.898.670.403     | 164.274.966.539     | (20.376.296.136)      |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 3.644.397.273.478   | 3.756.316.005.947   | (111.918.732.469)     |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 177.028.745.127     | 170.408.615.694     | 6.620.129.433         |
| Phải trả ngắn hạn khác                           | 525.367.288.434     | 582.771.811.778     | (57.404.523.344)      |
| Dự phòng bảo hành sản phẩm ngắn hạn              | 32.599.177.574      | 35.866.112.690      | (3.266.935.116)       |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi                         | 85.646.814.158      | 83.063.915.452      | 2.582.898.706         |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 198.635.630.702     | 205.340.444.215     | (6.704.813.513)       |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 486.758.944.842     | 491.258.944.842     | (4.500.000.000)       |
| Quỹ đầu tư phát triển                            | 51.827.067.082      | 51.786.506.181      | 40.560.901            |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                | 198.618.438.495     | 188.560.681.242     | 10.057.757.253        |
| Lợi ích cổ đông thiểu số trên Bảng CĐKT          | 1.039.433.340.153   | 1.037.706.610.864   | 1.726.729.289         |
| <b>Cộng thay đổi Nguồn vốn</b>                   |                     |                     | <b>23.645.376.947</b> |

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

**6.2 Thông tin so sánh (Tiếp theo)****Các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

| Chỉ tiêu  | Năm 2018<br>Trình bày lại<br>VND | Năm 2018<br>Đã trình bày<br>VND | Chênh lệch<br>VND |
|---|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa                            | 6.029.710.050.646                | 6.017.689.245.782               | 12.020.804.864    |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                      | 7.803.947.795                    | 11.484.250.455                  | (3.680.302.660)   |
| Giá vốn hàng bán                                  | 4.891.730.246.846                | 4.958.666.336.227               | (66.936.089.381)  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                     | 102.113.849.210                  | 101.614.712.237                 | 499.136.973       |
| Chi phí tài chính                                 | 127.316.724.273                  | 128.831.567.933                 | (1.514.843.660)   |
| Chi phí bán hàng                                  | 196.491.917.896                  | 199.277.060.746                 | (2.785.142.850)   |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                      | 493.254.001.078                  | 509.876.554.100                 | (16.622.553.022)  |
| Thu nhập khác                                     | 54.710.363.684                   | 53.895.162.906                  | 815.200.778       |
| Chi phí khác                                      | 93.583.150.297                   | 57.923.060.125                  | 35.660.090.172    |
| Chi phí thuế TNDN                                 | 110.717.246.196                  | 89.021.359.626                  | 21.695.886.570    |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                 | 104.922.572.734                  | 83.774.937.343                  | 21.147.635.391    |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông<br>không kiểm soát | 154.840.849.080                  | 128.470.387.025                 | 26.370.462.055    |

Hà Nội, ngày 06 tháng 05 năm 2020

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông