

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 31/12/2021

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 46

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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 31/12/2021.

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 thi 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 bảy ngày 19 tháng 4 năm 2018 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 (bằng chữ: Ba nghìn, chín trăm tám mươi một tỷ đồng chẵn).

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

Các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát của Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Thành viên

Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch
Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Quyên	Tổ trưởng - Kiểm soát viên chuyên trách (Nghỉ hưu ngày 01/7/2021)
Bà Lê Thị Thủy	Kiểm soát viên

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Ân	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Phó Tổng Giám đốc

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 31/12/2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 10 tháng 4 năm 2022

Số: 500/2022/BCKT-BCTCHN/AVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021
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 10/4/2022, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận các khoản nợ phải thu tại thời điểm 31/12/2021 với giá trị là 37,11 tỷ đồng (tại thời điểm 01/01/2021: 37,11 tỷ đồng). Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng hợp lý về tính hiện hữu, đúng đắn, đầy đủ và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, đầy đủ, đúng đắn và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Tổng Công ty.

Tại Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán tại ngày 01/01/2021 và ngày 31/12/2021. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để làm cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như không có căn cứ ước tính số dư dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập.

Tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1, Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận các khoản nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2021 với giá trị là 15,53 tỷ đồng (tại thời điểm 01/01/2021: 15,53 tỷ đồng). Chúng tôi cũng đã thực hiện các thủ tục kiểm toán thay thế nhưng vẫn chưa thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này. Do đó, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về tính đầy đủ, hiện hữu, đúng đắn của các khoản công nợ phải trả này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đối với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.02 (Công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1) đã dừng hoạt động, số liệu được sử dụng để hợp nhất với Báo cáo tài chính của Công ty mẹ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 chưa được kiểm toán. Do chúng tôi không được kiểm toán hoặc soát xét số liệu Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty con, nên chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về số liệu tổng Tài sản, Nợ phải trả, Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2021 với giá trị lần lượt là 99,16 tỷ đồng, 84,49 tỷ đồng và 14,67 tỷ đồng và các khoản mục khác trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty con được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Tại ngày 01/01/2021 và ngày 31/12/2021, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam đang theo dõi trên Dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm và Công trình Khu tái định cư Vĩnh Lộc B chưa được quyết toán, Dự án Khu đô thị mới tại thành phố Viên Chăn - Lào và Dự án Bắc Sông Hiếu - Đông Hà - Quảng Trị đang tạm dừng chưa thể tiếp tục triển khai. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các tài liệu cần thiết để có thể kết luận về tính chính xác, tính đầy đủ và tính hiện hữu của khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021.

Tại ngày 01/01/2021 và ngày 31/12/2021, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 chưa đánh giá và xác định được khả năng thu hồi giá trị chi phí xây dựng dở dang của Công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung. Với tài liệu hiện có chúng tôi chưa xác định được giá trị doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và chi phí giá vốn còn phải ghi nhận. Do đó chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá về khả năng thu hồi đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2021 là: 24.737.248.665 đồng (tại ngày 01/01/2021 là: 24.737.248.665 đồng), cũng như xác định được dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) và ảnh hưởng đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (Công ty con của Tổng công ty) theo dõi Công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung đã hoàn thành bàn giao cho Chủ đầu tư và chưa được quyết toán. Với các tài liệu hiện có, chúng tôi chưa xác định được giá trị doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và chi phí giá vốn còn được ghi nhận. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá về khả năng thu hồi đối với giá trị dở dang tại ngày 31/12/2021, cũng như xác định được dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) và ảnh hưởng đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Tại ngày 01/01/2021, ngày 31/12/2021, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam có khoản truy thu về thuế và các khoản giảm lợi nhuận còn lại theo Biên bản kiểm tra thuế của Cục thuế Thành phố Hà Nội từ năm 2010 đến năm 2014 chưa được hạch toán vào kết quả kinh doanh của năm tài chính tương ứng mà đang được Công ty trình bày tại chỉ tiêu “Phải thu ngắn hạn khác” trên Bảng cân đối kế toán.

Tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam có khoản chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn của dự án đầu tư qua các kỳ kế toán. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR và Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam là Công ty con của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC chưa được kiểm toán (Tổng tài sản là 6.561.269.464 đồng, Vốn chủ sở hữu là 2.966.176.817 đồng, lợi nhuận sau thuế là âm 10.759.165 đồng). Trong đó, Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam đã tạm ngừng kinh doanh từ ngày 15/4/2021 đến ngày 14/4/2022 theo Giấy xác nhận số 219043/21 ngày 01/4/2021 của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục soát xét cho mục đích hợp nhất với Báo cáo tài chính Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC. Tuy nhiên các thủ tục soát xét đã không giúp chúng tôi có đủ

cơ sở để đánh giá được tính hiện hữu, chính xác và đầy đủ của các khoản mục phải thu, hàng tồn kho, tài sản cố định cũng như khoản nợ ngắn hạn trên Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR và Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về ảnh hưởng (nếu có) của những vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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 cần nhấn mạnh

Chênh lệch đánh giá lại tài sản tại Công ty HUDS ghi nhận tăng 343.275.169.383 đồng theo Quyết định số 203/QĐ-BXD ngày 04/3/2016 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa, trong đó: Tài sản cố định hữu hình tăng 47.377.382.167 đồng, Bất động sản đầu tư tăng 192.368.908.275 đồng, tài sản cố định vô hình tăng 93.743.166.467 đồng, tài sản khác tăng 9.785.712.474 đồng. Trong năm, Công ty vẫn trích khấu hao TSCĐ theo nguyên giá cũ (Nguyên giá trước khi đánh giá lại để Cổ phần hóa).

Trong Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có chi phí Dự án Khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do dự án này là Dự án đầu tư chính của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, dự án đang trong giai đoạn triển khai công tác bồi thường mặt bằng, tổ chức hoàn thiện hồ sơ thiết kế và công tác đấu thầu thi công, Ban giám đốc Công ty đã quyết định tiếp tục phân bổ một phần quỹ tiền lương bộ phận trực tiếp quản lý, điều hành Công ty vào chi phí đầu tư dự án năm 2021. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như trên là phù hợp với đặc thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.

Vấn đề khác

Như đã trình bày tại Thuyết minh 6.3 - Thông tin so sánh. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM và đã phát hành ngày 10/04/2021; kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo tài chính hợp nhất có dạng ý kiến kiểm toán ngoại trừ. Số liệu So sánh trên Báo cáo tài chính năm 2021 đã được điều chỉnh theo các Thông báo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước về kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020, các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn, tài sản nhà nước năm 2020 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.



Lưu Quốc Thái
Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 02/UQ/AVA ngày 01/01/2022

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Thành viên Hãng Kiểm toán MGI Quốc tế

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2022

Nguyễn Xuân Hoàng
Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 4907-2019-126-1

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu B 01-DN/HN

			31/12/2021	01/01/2021
	MS	TM	VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.835.318.798.571	11.211.054.752.554
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	971.928.962.343	1.193.450.131.497
1. Tiền	111		541.598.986.138	908.825.849.384
2. Các khoản tương đương tiền	112		430.329.976.205	284.624.282.113
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		155.639.948.522	230.736.781.808
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	155.639.948.522	230.736.781.808
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.871.722.528.125	2.044.632.500.873
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.199.594.928.064	1.054.036.927.966
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	386.344.109.255	321.382.281.273
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.894.421.000	5.894.421.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	410.859.779.831	818.241.882.867
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(130.970.710.025)	(154.923.012.233)
IV. Hàng tồn kho	140		6.451.330.584.950	7.633.172.875.851
1. Hàng tồn kho	141	5.7	6.451.330.584.950	7.633.172.875.851
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		384.696.774.631	109.062.462.525
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	7.588.780.071	4.839.739.135
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		71.778.632.067	88.967.397.152
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	305.329.362.493	15.255.326.238
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.232.251.383.119	2.386.367.983.038
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		123.200.000	135.300.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	123.200.000	135.300.000
II. Tài sản cố định	220		1.086.126.072.083	760.253.146.604
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	944.915.333.898	618.310.690.180
- Nguyên giá	222		1.527.398.721.733	1.132.987.718.517
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(582.483.387.835)	(514.677.028.337)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	141.210.738.185	141.942.456.424
- Nguyên giá	228		145.553.846.425	145.508.846.425
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.343.108.240)	(3.566.390.001)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	620.226.704.496	882.490.252.955
1. Nguyên giá	231		800.750.405.459	1.107.887.476.852
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(180.523.700.963)	(225.397.223.897)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.11	1.300.068.600.125	489.170.415.386
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		13.898.561.508	381.042.660.079
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.286.170.038.617	108.127.755.307
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	66.868.174.723	81.465.229.346
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		46.905.894.867	62.550.144.322
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		21.260.000.000	21.260.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.297.720.144)	(2.344.914.976)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		158.838.631.691	172.853.638.747
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	154.405.798.890	157.776.441.298
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		99.954.299	77.197.449
4. Lợi thế thương mại	269		4.332.878.503	15.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		13.067.570.181.690	13.597.422.735.592

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

			31/12/2021	01/01/2021
	MS	TM	VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ	300		9.312.956.998.861	9.791.125.193.915
I. Nợ ngắn hạn	310		4.452.592.977.994	7.453.404.561.735
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	522.599.768.370	471.706.473.882
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	453.658.106.870	846.980.170.084
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	437.096.637.249	383.381.762.506
4. Phải trả người lao động	314		82.425.794.754	72.985.614.202
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	557.415.024.888	3.621.555.485.724
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		366.497.453.162	103.102.244.197
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	572.655.176.323	555.217.300.494
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.366.625.030.855	1.283.153.305.056
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		500.000.000	3.270.334.974
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		93.119.985.523	112.051.870.616
II. Nợ dài hạn	330		4.860.364.020.868	2.337.720.632.180
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	3.026.697.351.684	4.077.750.478
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		71.310.112.946	82.067.750.226
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	255.682.427.478	216.025.026.628
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	1.454.672.252.160	1.989.540.677.006
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		7.116.245.535	4.560.898.196
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	920.812.582
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		44.885.631.064	40.527.717.064
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.754.613.182.829	3.806.297.541.677
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	3.754.613.182.829	3.806.297.541.677
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.205.258.046.853	2.168.539.578.133
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		86.159.314.691	113.359.289.715
8. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.494.473	4.494.473
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		143.696.226.487	162.610.459.193
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		49.743.711.474	85.709.174.530
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		93.952.515.013	76.901.284.663
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		875.150.708.441	917.439.328.279
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		13.067.570.181.690	13.597.422.735.592
(440 = 300+400)				

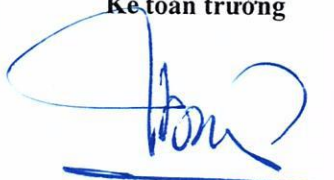
Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2022

Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Hoàng Thị Thu Hằng

Bùi Hoàng Kiều

Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	3.438.660.235.666	5.827.924.714.783
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	9.854.984.075	59.472.031.869
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.20	3.428.805.251.591	5.768.452.682.914
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	2.650.928.253.684	4.513.837.970.805
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		777.876.997.907	1.254.614.712.109
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	49.530.867.114	733.028.154.067
7. Chi phí tài chính	22	5.23	114.591.266.707	144.020.246.240
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		110.952.403.296	127.882.329.110
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(3.240.107.612)	(5.278.946.869)
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	126.844.258.874	248.216.437.126
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	370.736.813.523	610.177.657.152
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		211.995.418.305	979.949.578.789
12. Thu nhập khác	31	5.25	22.049.868.788	24.831.490.968
13. Chi phí khác	32	5.25	43.116.755.124	549.881.434.864
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.25	(21.066.886.336)	(525.049.943.896)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		190.928.531.969	454.899.634.893
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	75.471.657.457	251.178.080.728
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.27	628.094.441	3.675.973.073
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		114.828.780.071	200.045.581.092
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		93.952.515.013	65.286.816.694
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		20.876.265.058	134.758.764.398

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2022

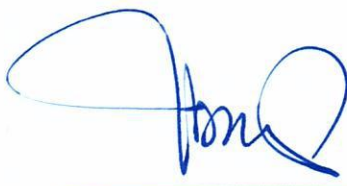
Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		190.928.531.969	454.899.634.893
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		65.035.632.328	62.934.109.532
- Các khoản dự phòng	03		(12.025.044.596)	35.295.182.753
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(48.086.514.540)	(734.292.846.789)
- Chi phí lãi vay	06		110.952.403.296	127.882.329.110
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		306.805.008.457	(53.281.590.501)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(66.371.194.827)	696.438.136.498
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		284.450.860.785	(721.626.185.352)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(146.687.182.894)	(889.625.709.171)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		621.601.472	(3.315.589.303)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(104.921.961.182)	(127.092.806.823)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(69.780.787.606)	(239.617.883.464)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		390.000.000	162.465.812.264
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(35.116.152.916)	(199.348.605.515)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		169.390.191.290	(1.375.004.421.367)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(42.151.763.971)	(51.405.563.243)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		10.124.268.807	1.154.529.963
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(491.883.177.235)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		75.096.833.286	396.857.976.312
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(1.021.350.545)	1.185.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		38.966.908.992	70.576.678.358
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		81.014.896.569	1.110.300.444.155
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.255.562.411.240	3.573.197.671.917
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.706.959.110.287)	(3.122.591.339.155)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.529.557.965)	(64.960.128.714)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(471.926.257.012)	385.646.204.048
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(221.521.169.154)	120.942.226.836
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.193.450.131.497	1.072.507.904.661
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		971.928.962.343	1.193.450.131.497

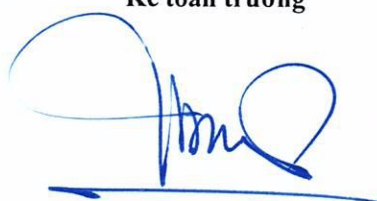
Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2022

Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Hoàng Thị Thu Hằng

Bùi Hoàng Kiều

Đỗ Hoài Đông

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu B 09-DN/HN

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 bảy ngày 19 tháng 4 năm 2018 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.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

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 bảy ngày 19 tháng 4 năm 2018 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: Đầu tư và phát triển nhà, kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị và thi công xây lắp các công trình.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổng Công ty từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xác định tiền sử dụng đất, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động xây lắp của Tổng Công ty phụ thuộc vào từng hợp đồng, dự án mà Tổng công ty thực hiện.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2021, 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:

Công ty Con	Hoạt động chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
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 Tam Đảo	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Kinh doanh bất động sản	52,8%	52,8%
<u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u>			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27,3%	27,3%
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Quản lý khu du lịch	14,46%	14,46%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	21%	21%

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:

- Ban Quản lý dự án số 1: CT3 Khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 2: Khu đô thị mới Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 5: Số 7 Bà Triệu, phường Nghĩa Trách, thành phố Quảng Ngãi;
- Ban Quản lý dự án số 6: Số 33 đường Vân Đồn, Phước Hòa, Nha Trang
- Ban Quản lý dự án số 8: đường Nguyễn Văn Cừ, ấp Mỹ Hào 2, xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương;
- Ban Quản lý dự án số 9: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý dự án số 11: 430 Ngô Gia Tự, Phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 12: thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Ban Điều phối và Quản lý dự án Khu dân cư số 5: Lô B, Khu quy hoạch 12A, Triệu Việt Vương, Phường 4, thành phố Đà Lạt.
- 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.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

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 31/12/2021

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. 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 31/12/2021 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính 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 Tam Đảo, Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC).

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.

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

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 31/12/2021.
- (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 31/12/2021.

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.

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.

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

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.

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). 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.

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

- 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:

	Thời gian khấu hao
	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 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.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Đối với Doanh thu bán 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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.

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

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

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	71.642.030.394	65.126.780.332
Tiền gửi ngân hàng	469.956.955.744	843.699.069.052
Các khoản tương đương tiền	430.329.976.205	284.624.282.113
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	430.329.976.205	284.624.282.113
Tổng	971.928.962.343	1.193.450.131.497

(*): Khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng tại các Ngân hàng với lãi suất từ 2,65%/năm đến 5%/năm.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021(VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	155.639.948.522	155.639.948.522	230.736.781.808	230.736.781.808
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	155.639.948.522	155.639.948.522	230.736.781.808	230.736.781.808
Tổng	155.639.948.522	155.639.948.522	230.736.781.808	230.736.781.808

(*): Khoản tiền có kỳ hạn trên 3 tháng và không quá 12 tháng tại các Ngân hàng với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,6%/năm.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn	1.199.594.928.064	1.054.036.927.966
Công ty TNHH MTV	34.485.908.476	34.485.908.476
Cấp thoát nước Bắc Ninh	22.252.184.483	33.252.184.483
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)	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)	100.683.749.408	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	4.822.637.027	59.514.715.230
Các khách hàng thuộc Dự án Khu B Bắc Ninh	83.760.732.900	-
UBND huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang ĐT 292 Lạng Giang	905.474.030.444	878.668.434.451
Phải thu khách hàng khác	1.199.594.928.064	1.054.036.927.966
Tổng	1.199.594.928.064	1.054.036.927.966

(*): Tổng công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Tổng công ty lắp máy Việt Nam với số tiền 22.252.184.483 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 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn	386.344.109.255	321.382.281.273
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	12.308.044.000	23.325.999.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Văn Canh) (*)	20.677.541.620	20.677.541.620
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	19.548.766.578	48.002.477.491
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	44.502.206.763	63.711.956.800
Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Hà Đông	-	12.152.226.229
Các đối tượng khác (**)	289.307.550.294	153.512.080.133
Tổng	386.344.109.255	321.382.281.273

(*): Tổng công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Văn Canh) nay là Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Hoài Đức với số tiền 20.677.541.620 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của các khách hàng khác với số tiền là: 12.424.397.998 đồng.

5.5 Phải thu khác

	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Dự phòng</u>
Ngắn hạn	410.859.779.831	(56.494.639.019)	818.241.882.867	(51.469.761.750)
- Ký cược, ký quỹ	42.217.418.532	-	39.126.008.949	-
- Tạm ứng	294.673.813.263	-	233.663.228.683	-
- Phải thu khác	73.968.548.036	(56.494.639.019)	545.452.645.235	(51.469.761.750)
+ Phải thu Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
+ Ông Ngọc (phụ trách kinh doanh xi măng)	10.167.887.727	(1.068.508.170)	10.186.507.727	(1.068.508.170)
+ Phải thu tiền đền bù Giải phóng mặt bằng tại các Dự án	-	-	400.939.637.338	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	-	-	952.564.696	(952.564.696)
+ Phải thu khác	17.582.927.309	(9.208.397.849)	87.156.202.474	(3.230.955.884)
Dài hạn	123.200.000	-	135.300.000	-
- Phải thu dài hạn khác	-	-	65.300.000	-
- Ký cược, ký quỹ	123.200.000	-	70.000.000	-
Tổng	410.982.979.831	(56.494.639.019)	818.377.182.867	(51.469.761.750)

(*) 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 ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	7.588.780.071	4.839.739.135
Chi phí công cụ dụng cụ, cải tạo văn phòng	49.241.064	515.618.941
Phí bảo hiểm vật chất và trách nhiệm dân sự	-	121.813.236
Chi phí thuê tài sản, nhà cửa, văn phòng	-	12.000.000
	-	3.955.512.266
Chi phí bán hàng Dự án Đông Tăng Long - KNO Số 4		
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	607.674.751	-
Chi phí thuê văn phòng chờ phân bổ	334.208.118	-
Chi phí bán hàng Dự án HUD Sơn Tây	6.140.315.394	-
Chi phí bán hàng Dự án HUD Thanh Lâm Đại Thịnh 2	-	46.581.921
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	457.340.744	188.212.771
Dài hạn	154.405.798.890	157.776.441.298
Chi phí thuê văn phòng	162.887.097	-
Chi phí hoàn thiện văn phòng HUDTOWER	-	101.013.817
Chi phí công cụ dụng cụ	8.416.518.400	8.390.819.918
Chi phí sửa chữa trụ sở làm việc công ty	-	2.695.986.020
Chi phí thuê đất	-	2.443.460.087
Chi phí cải tạo sửa chữa	2.130.210.558	-
Chi phí bồi hoàn hoa màu	-	-
Chi phí thuê đất khu CC02 (trụ sở HUD Nha Trang)	2.354.606.987	-
Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất của Dự án Chánh Mỹ (Giai đoạn 1)	138.383.006.303	138.383.006.303
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.958.569.545	5.762.155.153
Tổng	161.994.578.961	162.616.180.433

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2021(VND)		01/01/2021(VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.982.221.977	-	3.964.405.724	-
Công cụ, dụng cụ	491.240.203	-	312.620.157	-
Chi phí SX KDDD	6.376.038.374.897	-	7.506.175.453.146	-
Thành phẩm	64.233.226.678	-	118.340.595.240	-
Hàng hóa	5.585.521.195	-	4.379.801.584	-
Tổng	6.451.330.584.950	-	7.633.172.875.851	-

Tại ngày 31/12/2021, tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết thuyết minh 5.18).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09 -DN/HN

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác (1)	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2021	824.454.353.185	142.660.733.626	141.014.593.440	15.213.855.781	9.644.182.485	1.132.987.718.517
Tăng trong năm	311.107.728.458	379.420.000	19.478.405.611	1.068.927.546	106.818.180.135	438.852.661.750
Mua trong năm	133.092.273	379.420.000	19.478.405.611	1.068.927.546	-	21.059.845.430
Đầu tư xây dựng cơ bản	2.162.445.455	-	-	-	106.818.180.135	108.980.625.590
Phân loại lại	308.812.190.730	-	-	-	-	308.812.190.730
Giảm trong năm	657.982.202	8.222.834.530	34.309.358.127	1.096.730.245	154.753.430	44.441.658.534
Thanh lý, nhượng bán	569.878.965	8.222.834.530	34.309.358.127	1.096.730.245	154.753.430	44.353.555.297
Giảm khác	88.103.237	-	-	-	-	88.103.237
Số dư tại 31/12/2021	1.134.904.099.441	134.817.319.096	126.183.640.924	15.186.053.082	116.307.609.190	1.527.398.721.733
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2021	250.639.151.720	120.382.246.004	121.975.829.207	13.406.378.165	8.273.423.241	514.677.028.337
Tăng trong năm	96.105.183.364	5.409.861.313	6.076.958.445	1.040.168.285	500.265.616	109.132.437.023
Khấu hao trong năm	28.766.581.190	5.409.861.313	6.076.958.445	1.040.168.285	500.265.616	41.793.834.849
Phân loại lại	67.338.602.174	-	-	-	-	67.338.602.174
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	165.264.900	7.594.186.187	32.315.142.763	1.251.483.675	-	41.326.077.525
Thanh lý, nhượng bán	165.264.900	7.594.186.187	32.315.142.763	1.251.483.675	-	41.326.077.525
Số dư tại 31/12/2021	346.579.070.184	118.197.921.130	95.737.644.889	13.195.062.775	8.773.688.857	582.483.387.835
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2021	573.815.201.465	22.278.487.622	19.038.764.233	1.807.477.616	1.370.759.244	618.310.690.180
Tại 31/12/2021	788.325.029.257	16.619.397.966	30.445.996.035	1.990.990.307	107.533.920.333	944.915.333.898

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2021 là 318.662.733.951 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 321.675.742.689 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 185.028.212.720 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 219.612.309.770 đồng).

(1): Tài sản cố định khác tăng trong năm 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 với Thành phố bao gồm: Dự án cửa ô Phía Nam và Dự án Đường quanh hồ Linh Đàm giai đoạn I&II.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2021	143.377.587.153	2.131.259.272	145.508.846.425
Tăng trong năm	-	45.000.000	45.000.000
Mua trong năm		45.000.000	45.000.000
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	143.377.587.153	2.176.259.272	145.553.846.425
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2021	1.933.486.750	1.632.903.251	3.566.390.001
Tăng trong năm	666.614.076	110.104.163	776.718.239
Khấu hao trong năm	666.614.076	110.104.163	776.718.239
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	2.600.100.826	1.743.007.414	4.343.108.240
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2021	141.444.100.403	498.356.021	141.942.456.424
Tại 31/12/2021	140.777.486.327	433.251.858	141.210.738.185

5.10 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	1.107.887.476.852	1.877.578.371	309.014.649.764	800.750.405.459
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	1.104.760.203.574	1.877.578.371	309.014.649.764	797.623.132.181
Giá trị hao mòn lũy kế	225.397.223.897	22.465.079.240	67.338.602.174	180.523.700.963
- Nhà	225.397.223.897	22.465.079.240	67.338.602.174	180.523.700.963
Giá trị còn lại	882.490.252.955	(20.587.500.869)	241.676.047.590	620.226.704.496
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	879.362.979.677	(20.587.500.869)	241.676.047.590	617.099.431.218

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là giá trị quyết toán công trình hoặc giá trị tạm tính theo nghị quyết phân bổ và các chi phí trực tiếp khác liên quan gồm:

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.18).

+ Phần tầng hầm, thương mại Dự án Newskyline Văn Quán.

+ Phần tầng hầm, thương mại Dự án Lối bán đảo Linh Đàm.

+ Phần thương mại Dự án Thanh Bình Plaza.

+ Tầng 1 và lửng, tầng 11 và tầng 27 Dự án tòa nhà HUDTOWER..

+ Kí ốt tầng 1 Dự án P3 Phương Liệt..

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.10 Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

- Các căn hộ dự án nhà ở xã hội 01 (N0XH-01) của Công ty cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang quản lý, hiện đang thực hiện cho thuê.

- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các tòa nhà của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUD6 gồm: 517,2m² tầng 1 tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội và 430 m² tầng 1 tòa nhà D2-CT2 Tây Nam Linh Đàm, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội.

- Bất động sản là giá trị của 27 căn hộ chung cư thuộc Dự án Nhà ở xã hội Thái Bình của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 đang cho khách hàng thuê hoạt động, thời gian cho thuê là 5 năm tính từ ngày 01/4/2017.

- Bất động sản đầu tư của Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 là 69.140.514.956 VND (tại 01/01/2021 là 72.719.927.061 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Bất động sản của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 82/2010/3330385 ngày 09/06/2010 với diện tích 209 m² thời hạn giao đất là lâu dài và tài sản trên đất là Tòa nhà HUD1.02 địa chỉ số 1 Lô J Khu dự án 10HA, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh được Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Bất động sản đầu tư của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8 là bất động sản cho thuê gồm: 17 căn Kí ốt tại tầng 1 thuộc chung cư D1 - CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Bất động sản Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 là căn kiot thuộc tòa nhà HUD3 TOWER.

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 31/12/2021, 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 kỳ.

5.11 Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021(VND)		01/01/2021(VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13.898.561.508	13.898.561.508	381.042.660.079	381.042.660.079
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	13.898.561.508	13.898.561.508	381.042.660.079	381.042.660.079
Chi phí XDCB dở dang	1.286.170.038.617	1.286.170.038.617	108.127.755.307	108.127.755.307
Đường quanh Hồ LĐ giai đoạn I & II	-	-	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
Các công trình khác	-	-	893.926.081	893.926.081
Sửa chữa lớn TSCĐ	6.702.431.655	6.702.431.655	-	-
Mua sắm TSCĐ	461.200.000	461.200.000	388.000.000	388.000.000
Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER - 37 Lê Văn Lương	1.278.122.372.670	1.278.122.372.670	-	-
Dự án T1-T11, CT18 Việt Hưng	696.616.816	696.616.816	-	-
Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà Văn phòng làm việc A - CC7 Linh Đàm	187.417.476	187.417.476	-	-
Tổng	1.300.068.600.125	1.300.068.600.125	489.170.415.386	489.170.415.386

Tại ngày 31/12/2021, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2021 (VND)			01/01/2021(VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			46.905.894.867	-		62.550.144.322	-	
Công ty Liên doanh Vinapon (1)	27,30%	27,30%	29.355.336.485	-		29.355.336.485	-	
Công ty Liên doanh JANA (2)	35,00%	35,00%	-	-		-	-	
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	14,46%	14,46%	10.679.124.186	-		19.706.807.051	-	
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	30,00%	30,00%	6.290.001.222	-		9.530.108.834	-	
Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	30,50%	30,50%	-	-		2.500.000.000	-	
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC - DESCOR	20,00%	20,00%	581.432.974	-		1.457.891.952	-	
Đầu tư vào đơn vị khác			21.260.000.000	(1.297.720.144)		21.260.000.000	(2.344.914.976)	
Vốn góp cổ phần			15.610.000.000	(1.297.720.144)		15.610.000.000	(1.297.720.144)	
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc	13,3%	13,3%	2.800.000.000	-		2.800.000.000	(1.047.194.832)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục HUDECO			2.850.000.000	-		2.850.000.000	-	
Tổng			68.165.894.867	(1.297.720.144)	(*)	83.810.144.322	(2.344.914.976)	(*)

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

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

Trong năm 2021, Căn cứ vào Hợp đồng liên doanh và Nghị quyết Hội đồng thành viên Công ty TNHH Liên doanh Jana ngày 31/8/2021 về việc chấm dứt hoạt động của Dự án Giáp Bát Mansion và chấm dứt hoạt động Công ty; Căn cứ vào các Văn bản của Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch đầu tư và Bộ Xây dựng, Thỏa thuận chuyển giao tài sản không bồi hoàn và Biên bản bàn giao giữa Công ty TNHH Liên doanh JANA và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH, Tổng công ty đại diện Bên Việt Nam nhận bàn giao tài sản không bồi hoàn với tổng giá trị nguyên giá là 131.064.015.749 đồng, giá trị còn lại đến ngày 18/9/2021 là 0 đồng. Hiện tại, Công ty đang làm thủ tục với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện giải thể Công ty.

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021
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

	31/12/2021(VND)		01/01/2021(VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	522.599.768.370	522.599.768.370	471.706.473.882	471.706.473.882
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	79.895.308.592	79.895.308.592	20.745.364.524	20.745.364.524
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh	2.799.292.711	2.799.292.711	2.799.292.711	2.799.292.711
Chi nhánh Sơn Tây - Công ty TNHH MTV Tây Bắc	18.932.727.791	18.932.727.791	31.168.688.684	31.168.688.684
Các đối tượng khác	400.378.316.459	400.378.316.459	396.399.005.146	396.399.005.146
Tổng	522.599.768.370	522.599.768.370	471.706.473.882	471.706.473.882

5.14 Người mua ứng tiền trước

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty cổ phần TASCO	189.932.517.200	189.932.517.200
Công ty TNHH Lốp Cofo Việt Nam	-	35.000.000.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang	35.000.000.000	-
Người mua trả tiền trước khác	228.725.589.670	622.047.652.884
Tổng	453.658.106.870	846.980.170.084

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Mẫu B 09-DN/HN

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
Phải nộp	383.381.762.506	366.085.343.570	312.370.468.827	437.096.637.249
Thuế giá trị gia tăng	17.521.104.186	155.850.811.946	119.365.209.801	54.006.706.331
Thuế tiêu thụ đặc biệt	426.443.340	2.697.447.264	2.739.455.219	384.435.385
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.085.114.167	72.104.936.618	62.508.081.645	45.681.969.140
<i>Phát sinh trong năm</i>	<i>27.515.992.473</i>	<i>72.104.936.618</i>	<i>53.938.959.951</i>	<i>45.681.969.140</i>
<i>Truy thu thuế TNDN theo BBKTNN</i>	<i>8.569.121.694</i>	-	<i>8.569.121.694</i>	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.162.103.567	12.810.899.168	11.612.569.906	3.360.432.829
Thuế tài nguyên	246.442.750	2.061.050.828	2.142.724.276	164.769.302
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	50.725.984.372	44.080.308.697	6.645.675.675
Thuế khác	-	275.572.865	275.572.865	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	326.940.554.496	69.558.640.509	69.646.546.418	326.852.648.587
<i>Lợi nhuận nộp về NSNN</i>	<i>15.529.557.965</i>	<i>75.930.093.682</i>	<i>49.159.685.544</i>	<i>42.299.966.103</i>
<i>+ Phát sinh trong năm</i>	<i>15.529.557.965</i>	<i>75.930.093.682</i>	<i>41.029.557.965</i>	<i>50.430.093.682</i>
<i>+ Bù trừ khoản nộp LNCL giảm do KTNN về khoản nộp</i>	-	-	<i>8.130.127.579</i>	<i>(8.130.127.579)</i>
<i>Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác</i>	<i>311.410.996.531</i>	<i>(6.371.453.173)</i>	<i>20.486.860.874</i>	<i>284.552.682.484</i>
Phải thu	15.255.326.238	(276.692.858.573)	13.381.177.682	305.329.362.493
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	532.492.727	2.743.201.760	2.752.764.296	542.055.263
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.210.790.719	3.366.720.839	7.272.705.961	10.116.775.841
Thuế thu nhập cá nhân	116.917.644	7.984.718	312.193.202	421.126.128
Thuế tài nguyên	-	-	113.308.699	113.308.699
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	263.763.551	2.547.247.286	2.886.108.425	602.624.690
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	200	200	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.131.361.397	(285.358.013.376)	44.097.099	293.533.471.872
<i>Bù trừ khoản nộp LNCL giảm do KTNN về khoản nộp</i>	<i>8.130.127.579</i>	<i>8.130.127.579</i>	-	-
<i>Phân loại lại tiền giải phóng mặt bằng phải thu ngân sách</i>	-	<i>(293.488.140.955)</i>	-	<i>293.488.140.955</i>
<i>Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác</i>	<i>1.233.818</i>	-	<i>44.097.099</i>	<i>45.330.917</i>

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Mẫu B 09-DN/HN

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	557.415.024.888	3.621.555.485.724
Trích trước chi phí công trình, dự án	533.651.209.828	3.610.656.751.121
Chi phí lãi vay phải trả	18.601.688.551	5.928.578.098
Chi phí khác	5.162.126.509	4.970.156.505
Dài hạn	3.026.697.351.684	4.077.750.478
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	4.311.016.415	4.077.750.478
Bất động sản đầu tư cho thuê kiot		
Trích trước chi phí công trình, dự án	3.010.493.822.215	-
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	11.892.513.054	-
Tổng	3.584.112.376.572	3.625.633.236.202

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
 Mẫu B 09-DN/HN

5.17 Phải trả khác

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Ngắn hạn	572.655.176.323	555.217.300.494
Kinh phí công đoàn	1.361.956.044	1.318.820.870
Bảo hiểm xã hội	2.104.203.791	2.045.411.957
Bảo hiểm y tế	369.606.358	359.072.827
Phải trả về cổ phần hóa	-	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	201.457.028.521	186.633.100.145
Bảo hiểm thất nghiệp	222.690.854	228.664.694
Các khoản phải trả, phải nộp khác	367.139.690.755	364.632.230.001
<i>Tiền thuê đất bổ sung dự án Việt Hưng theo Thông báo 19261 ngày 03/10/2019</i>	<i>20.729.132.211</i>	<i>20.729.132.211</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>3.991.886.807</i>	<i>2.140.245.753</i>
<i>Đặt cọc thuê nhà ở xã hội</i>	<i>40.012.203.657</i>	<i>39.380.666.605</i>
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>147.689.295.161</i>	<i>117.437.608.536</i>
<i>Phí quản lý đô thị</i>	<i>-</i>	<i>13.983.723.692</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trước luật nhà ở (3)</i>	<i>6.394.356.737</i>	<i>8.894.546.942</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (4)</i>	<i>57.734.192.653</i>	<i>72.809.009.464</i>
<i>Tạm thu phí bảo trì dự án 176 Định Công</i>	<i>36.577.744.932</i>	<i>32.311.623.135</i>
<i>Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel HUD 3</i>	<i>12.034.776.771</i>	<i>12.435.861.771</i>
<i>Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà</i>	<i>9.951.546.893</i>	<i>11.602.219.212</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>32.024.554.933</i>	<i>32.907.592.680</i>
Dài hạn	255.682.427.478	216.025.026.628
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	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)	46.597.626.975	20.671.078.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	48.206.821.849	21.200.000.000
Phải trả dài hạn khác	16.855.370.663	30.131.340.637
Tổng	828.337.603.801	771.242.327.122

(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.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.17 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 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%.

Ngày 8/6/2021, Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh số 02 ngày 08/6/2021 về việc Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu dân cư số 5. Thay đổi một số nội dung hợp đồng, trong đó có nội dung như sau:

- Việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh của dự án không thành lập pháp nhân mới, các bên thống nhất chỉ định HUD làm đại diện cho hợp doanh làm chủ đầu tư của dự án theo quy định pháp luật và quy định tại hợp đồng này;
- Về tỷ lệ góp vốn
 - + 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%.

Tiền độ góp vốn theo Biên bản làm việc các Bên, Mỗi bên chậm góp vốn phải bồi thường thiệt hại (nếu có) cho các bên còn lại và phải thanh toán cho Hợp doanh khoản lãi chậm góp vốn bằng 0,04%/ngày tính trên số tiền chậm nộp góp vốn tương ứng với thời hạn gian chậm góp vốn.

Thay thế toàn bộ Điều 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 của Hợp đồng.

(3): Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trước Luật đất nhà ở có hiệu lực, là khoản tiền trích nguồn thu của các dự án, hiện đang dùng để bảo trì sửa chữa các tòa nhà chung cư bàn giao cho Ban quản trị.

(4): 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 các tòa nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị. Khi các tòa nhà đã thành lập được Ban quản trị, Các Công ty con và 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 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.366.625.030.855	1.366.625.030.855	1.480.224.374.585	1.396.752.648.786	1.283.153.305.056	1.283.153.305.056
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (1)	228.376.454.999	228.376.454.999	389.017.169.170	353.409.671.286	192.768.957.115	192.768.957.115
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (2)	10.668.821.000	10.668.821.000	10.668.821.000	-	-	-
Các ngân hàng khác	120.775.763.992	120.775.763.992	276.257.694.845	390.615.042.345	235.133.111.492	235.133.111.492
Công ty CP Đầu tư 196	-	-	-	15.456.859.912	15.456.859.912	15.456.859.912
Cán bộ nhân viên tại Tổng công ty (2)	62.079.284.900	62.079.284.900	70.275.284.900	131.427.000.000	123.231.000.000	123.231.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon (3)	-	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Các đối tượng khác	119.825.000.000	119.825.000.000	115.985.000.000	51.720.017.000	55.560.017.000	55.560.017.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-				
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (5)	709.436.301.294	709.436.301.294	501.557.000.000	420.396.392.300	628.275.693.594	628.275.693.594
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu đến hạn trả năm 2022)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	15.463.404.670	15.463.404.670	16.463.404.670	31.727.665.943	30.727.665.943	30.727.665.943
Vay dài hạn	1.454.672.252.160	1.454.672.252.160	393.358.441.325	928.226.866.171	1.989.540.677.006	1.989.540.677.006
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (5)	83.419.955.726	83.419.955.726	143.780.149.661	501.557.000.000	441.196.806.065	441.196.806.065
Các ngân hàng khác	136.406.296.434	136.406.296.434	109.630.291.664	157.705.866.171	184.481.870.941	184.481.870.941
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương (6)	109.793.000.000	109.793.000.000	109.793.000.000	-	-	-
Trái phiếu phát hành	1.086.750.000.000	1.086.750.000.000	4.000.000.000	257.250.000.000	1.340.000.000.000	1.340.000.000.000
Các đối tượng khác	38.303.000.000	38.303.000.000	26.155.000.000	11.714.000.000	23.862.000.000	23.862.000.000
Tổng	2.821.297.283.015	2.821.297.283.015	1.873.582.815.910	2.324.979.514.957	3.272.693.982.062	3.272.693.982.062

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

<1> Bao gồm các hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/135338/HĐTDHM ngày 12/10/2021 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 500 tỷ đồng. Mục đích: cho vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh dự án bất động sản và các nhu cầu vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo nguồn thu trong ngắn hạn của Khách hàng. Lãi suất: được xác định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/09/2022. Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh; Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 21 Kim Đồng, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội, Thế chấp tòa nhà văn phòng HUDBUILDING tại lô đất CQ-05, dự án cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự phường Đức Giang và phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/135016/HĐTD ngày 14/10/2021. Hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 200 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán, phát hành L/C tối đa tại mọi thời điểm là 60 tỷ đồng, bao gồm hạn mức thế tín dụng doanh nghiệp là 300 triệu đồng. Thời hạn vay theo từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể, thời hạn rút vốn của Hợp đồng: từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/09/2022. Lãi suất cho vay được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, ngân hàng được điều chỉnh lãi suất đột xuất do yêu cầu biến động lãi suất phù hợp với cơ chế điều hành của lãi suất ngân hàng trong từng thời kỳ và phù hợp với quy định của pháp luật. Kỳ hạn trả nợ lãi được xác định tại Hợp đồng tín dụng cụ thể. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp. Tài sản thế chấp gồm: Thế chấp bằng TS của bên vay: Xe Toyota Innova 30X-6803, Xe Toyota Innova 29A-484.36, xe ô tô Toyota Corolla 29A-298.41, xe Toyota Corolla 29A-298.42; xe Ô tô Toyota Camry BKS: 29A-582.57, cần trục tháp Zoomlion TCN5013B-6: chi tiết theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/135016/2014/HĐTC ngày 24/12/2014; Thế chấp bằng tài sản bên thứ ba: Quyền sử dụng đất tại địa chỉ phòng số 612, CT3-1, KĐT Mễ Trì Hạ, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội; Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại căn hộ số 20 dãy A, lô số 1, Khu dự thị mới Trung Yên, Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội; Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại căn hộ B1503 thuộc Tổ hợp Văn phòng, TM & Chung cư cao cấp Golden Palace, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội; Tài sản đảm bảo bổ sung: tài sản gắn liền trên đất tại trụ sở làm việc số 168 Giải Phóng, Xe Toyota Camry 2.4G-BKS: 29U-1836, Xe Toyota Camry 2.4G- BKS: 29V-0190.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/1619316/HĐTD ngày 21/10/2021. Hạn mức tín dụng thường xuyên: 60.000.000.000 đồng, trong đó dư nợ cho vay, bảo lãnh thanh toán và mở L/C trừ ký quỹ tối đa tại mọi thời điểm là 35.000.000.000 đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Biện pháp đảm bảo: Là các hợp đồng cầm cố tiền gửi, cầm cố tài sản, thế chấp quyền tài sản, thế chấp tài sản, giữa Ngân hàng và Công ty; hợp đồng cầm cố tài sản bên thứ 3, hợp đồng thế chấp BĐS giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Đức Khương; Hợp đồng cầm cố tiền gửi giữa Ngân hàng, ông Phạm Văn Khắc và Bà Nguyễn Thị Thu Trang; hợp đồng cầm cố tiền gửi giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Trung Hùng, bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/1906164/HĐTD ngày 09/9/2021. Hạn mức cấp tín dụng 80.000.000.000 VND; mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thanh toán, mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án có nguồn thu trong ngắn hạn của khách hàng bao gồm: dự án CT17 Việt Hưng, dự án Nhà vườn khu B Bắc Ninh và một số dự án khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại dự án CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư Dự án nhà vườn Khu B Bắc Ninh và hoặc thế chấp quyền phát sinh từ phần Dự án Nhà vườn Khu B Bắc Ninh được BIDV tài trợ; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F- 6178 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, sổ công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/02/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

<1> Bao gồm các hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (Tiếp theo):

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/147044/HĐTD ngày 21/06/2021. Hạn mức tín dụng: 50 tỷ đồng; Thời hạn hợp đồng: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán; Lãi suất cho vay: được áp dụng theo lãi suất thông báo của Ngân hàng tại thời điểm nhận nợ trên khế ước nhận nợ từng lần; bảo đảm tiền vay: xe ô tô Toyota Fortuner BKS 29A-991.77; Toyota Fortuner BKS 29A-535.34 và khoản tiền gửi có kỳ hạn là 2.820.000.000 đồng, chuyển toàn bộ doanh thu từ các hợp đồng kinh tế do Công ty thực hiện được BIDV Nam Hà Nội tài trợ về tài khoản của Công ty tại BIDV Nam Hà Nội để làm nguồn đảm bảo trả gốc, lãi vay; đảm bảo bằng 100% số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VND của doanh nghiệp trên tài khoản BIDV Nam Hà Nội và các tổ chức tín dụng khác.

(2) Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202100282 ngày 30/03/2021 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1. Hạn mức cấp tín dụng: 80 tỷ đồng. Phương thức cho vay : theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 10 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh phù hợp với chính sách lãi suất của Agribank và không thấp hơn lãi suất quy định của Agribank CN Hà Nội 1 trong từng thời kỳ, được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ. Biện pháp bảo đảm: thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30L- 1517 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 091915 được Phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2008, đăng ký lần đầu ngày 14/04/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30A-689.63 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 100885 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/05/2015, đăng ký lần đầu ngày 10/07/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30M-4664 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 074125 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 08/07/2008, đăng ký lần đầu ngày 08/07/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30M-4679 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 074359 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/07/2008, đăng ký lần đầu ngày 10/07/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30N-8558 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 138529 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/02/2009, đăng ký lần đầu ngày 10/02/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30A-564.89 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 076967 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 25/03/2015, đăng ký lần đầu ngày 06/02/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A- 824.46 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 121772 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/06/2013, đăng ký lần đầu ngày 05/06/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30X- 9498 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 000351 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 13/04/2010, đăng ký lần đầu ngày 13/04/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30F- 614.97 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 537801 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 31/01/2019, đăng ký lần đầu ngày 31/01/2019; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30E- 939.10 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 386205 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/04/2017, đăng ký lần đầu ngày 15/07/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30F- 613.37 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 537778 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 31/01/2019, đăng ký lần đầu ngày 31/01/2019; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A- 104.08 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 098825 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 28/01/2011, đăng ký lần đầu ngày 28/01/2011; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30Z- 3637 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048881 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 08/07/2010, đăng ký lần đầu ngày 08/07/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A-027.36- 3637 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 017071 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/12/2010, đăng ký lần đầu ngày 21/12/2010; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01-1006/2020/HĐTG/NHNoHNI-HUD phát hành ngày 10/06/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02-1006/2020/HĐTG/NHNoHNI-HUD phát hành ngày 10/06/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 03-1006/2020/HĐTG/NHNoHNI-HUD phát hành ngày 10/06/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 04-1006/2020/HĐTG/NHNoHNI-HUD phát hành ngày 10/06/2020.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3) Bao gồm các hợp đồng vay vốn với Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land:

- + Hợp đồng vay vốn số 01/2021/HĐVV/HUD-TPL ngày 08/12/2021. Số tiền vay: 7 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 9 tháng.
- + Hợp đồng vay vốn số 02/2021/HĐVV/HUD-TPL ngày 17/12/2021. Số tiền vay: 6 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 9 tháng.
- + Hợp đồng vay vốn số 03/2021/HĐVV/HUD-TPL ngày 21/12/2021. Số tiền vay: 17 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 9 tháng.

(4) 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 thể 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.

Quyết định số 3513/QĐ-HUD ngày 01/11/2021 v/v kế hoạch huy động vốn CBCNV TCT HUD, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) 2 tháng cuối năm 2021. Tổng số tiền huy động: 230 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư các dự án kinh doanh BĐS của TCT; phục vụ các nhu cầu chi tiêu khác theo quy định tại Phương án huy động vốn cán bộ cán bộ công nhân viên HUD, các thể nhân và tổ chức khác kèm theo Nghị quyết số 233/NQ-HĐTV ngày 26/03/2019 của HĐTV TCT. Kỳ hạn: 9 tháng và 12 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: kỳ hạn 9 tháng là 7,99%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 8,26%/năm; lãi trả cuối kỳ: kỳ hạn 9 tháng là 8,5%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 9%/năm.

(5) 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 01/2019/135338/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 thỏa thuận thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng. Tài sản đảm bảo khoản vay: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐTDTH ngày 27/09/2019.

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH-PM ngày 18/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 488.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Phú Mỹ và Đầu tư xây dựng Khu nhà ở - thương mại tuyến phố trung tâm thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Phú Mỹ tại Phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đồng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị (nhưng không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng). Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐTDTH-PM ngày 18/12/2019.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH - Chánh Mỹ ngày 17/12/2019 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/HĐTDTH-Chánh Mỹ ngày 17/12/2019.

+ 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 - TLĐT ngày 25/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 480.000.000.000 đồng trong mọi trường hợp không vượt quá 25,63% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của dự án. 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 mới Thanh Lâm Đại Thịnh 2 (bao gồm thanh toán tiền sử dụng đất) tại xã Thanh Lâm, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Thời hạn vay: 60 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 bảo đảm: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐBĐ/TLĐT ngày 25/12/2019.

(6) Hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202100865 ngày 31/12/2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương. Số tiền cho vay theo Hợp đồng là 266 tỷ đồng; Thời hạn hợp đồng: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng Dự án khu nhà ở xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (Không bao gồm thuế GTGT và lãi vay trong thời gian thi công). Lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng là 7,2%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 6 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, 06 tháng đầu kể từ ngày giải ngân lãi suất cho vay bằng trần lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng Việt Nam đồng của Agribank + (cộng) tối thiểu 1,7%/năm, từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 12: áp dụng mức lãi suất cho vay trung dài hạn theo quy định của Tổng Giám đốc trong từng thời kỳ, Từ tháng thứ 13 trở đi: lãi suất cho vay bằng trần lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng Việt Nam đồng của Agribank + (cộng) tối thiểu 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay trung dài hạn phục vụ hoạt động SXKD do Tổng Giám đốc Agribank quy định trong từng thời kỳ +1%/năm. Tài sản đảm bảo: Giá trị tài sản Dự án Khu nhà ở Xóm Mỏ, Thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, Hòa Bình.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá tài sản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2020	2.118.228.405.116	107.305.325.824	4.494.473	333.489.456.909	236.055.176.573	101.069.222.501	1.123.668.567.322	4.019.820.648.718
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	65.286.816.694	-	104.867.429.036	170.154.245.730
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	50.311.173.017	-	-	(50.311.173.017)	-	-	-
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (1)	50.311.173.017	(50.311.173.017)	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng BĐH, Cổ tức,...	-	5.150.964.856	-	-	(111.486.004.292)	-	(117.706.369.320)	(224.041.408.756)
Thuế TNDN và tiền chậm nộp thuế TNDN do loại trừ chi phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến Hà Đông theo Thông báo 86908/TB-CT-QLN ngày 29/9/2020 của Cục thuế TP Hà Nội	-	-	-	-	2.021.058.695	-	-	2.021.058.695
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp	-	-	-	-	(72.359.559.100)	-	-	(72.359.559.100)
Ngân sách Nhà nước năm 2020	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	902.999.035	-	9.785.712.474	93.404.143.640	-	(65.678.574.857)	38.414.280.292
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	(127.711.723.902)	(127.711.723.902)
Số dư tại 31/12/2020	2.168.539.578.133	113.359.289.715	4.494.473	343.275.169.383	162.610.459.193	101.069.222.501	917.439.328.279	3.806.297.541.677
Số dư tại 01/01/2021	2.168.539.578.133	113.359.289.715	4.494.473	343.275.169.383	162.610.459.193	101.069.222.501	917.439.328.279	3.806.297.541.677
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	93.952.515.013	-	20.876.265.058	114.828.780.071
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	36.718.468.720	-	-	(36.718.468.720)	-	-	-
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (1)	36.718.468.720	(36.718.468.720)	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (2)	-	-	-	-	(9.746.333.333)	-	-	(9.746.333.333)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp	-	-	-	-	(75.930.093.682)	-	-	(75.930.093.682)
Ngân sách Nhà nước 6 tháng năm 2021	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Thù lao HDQT, Ban điều hành, giám khác....	-	-	-	-	(11.972.236.949)	-	(10.813.295.423)	(22.785.532.372)
Chia cổ tức Công ty con	-	-	-	-	-	-	(50.608.268.253)	(50.608.268.253)
Giảm khác	-	(27.199.975.024)	-	-	21.500.384.965	-	(1.743.321.220)	(7.442.911.279)
Số dư tại 31/12/2021	2.205.258.046.853	86.159.314.691	4.494.473	343.275.169.383	143.696.226.487	101.069.222.501	875.150.708.441	3.754.613.182.829

(1): Tổng Công ty thực hiện kết chuyển số dư các quỹ tăng vốn điều lệ theo Nghị định 140/2021/NĐ-CP ngày 30/11/2021 của Chính phủ.

(2): Căn cứ theo Quỹ tiền lương thực hiện theo quy định tại Nghị định 140/2021/NĐ-CP ngày 30/11/2021 của Chính phủ.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.20 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.489.666.884.581	2.210.913.604.822
Doanh thu xây lắp	480.643.717.297	723.973.385.052
Doanh thu bán hàng	110.354.944.654	2.467.458.170.814
Doanh thu cung cấp dịch vụ	290.808.541.674	386.300.448.188
Doanh thu hoạt động khác	67.186.147.460	39.279.105.907
Tổng	3.438.660.235.666	5.827.924.714.783
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại BĐS	8.804.272.266	58.342.650.753
Giảm giá hàng bán	836.335.445	1.129.381.116
Giảm trừ quyết toán	214.376.364	-
Tổng	9.854.984.075	59.472.031.869
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.480.862.612.315	2.152.570.954.069
Doanh thu xây lắp	480.429.340.933	723.973.385.052
Doanh thu bán hàng	109.518.609.209	2.466.328.789.698
Doanh thu cung cấp dịch vụ	290.808.541.674	386.300.448.188
Doanh thu hoạt động khác	67.186.147.460	39.279.105.907
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.428.805.251.591	5.768.452.682.914

5.21 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.784.003.316.444	1.705.424.093.325
Giá vốn xây lắp	572.653.973.559	658.343.874.914
Giá vốn bán hàng	68.918.433.706	1.892.746.152.418
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	151.152.280.680	227.738.634.272
Giá vốn hoạt động khác	74.200.249.295	29.585.215.876
Tổng	2.650.928.253.684	4.513.837.970.805

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	38.046.821.157	49.317.800.423
Lãi bán các khoản đầu tư	-	649.449.149.894
Cổ tức, lợi nhuận được chia	920.087.835	38.837.092.049
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	207.831
Doanh thu hoạt động tài chính khác	10.563.958.122	(4.576.096.130)
Tổng	49.530.867.114	733.028.154.067

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.23 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	110.952.403.296	127.882.329.110
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	379.483.617	424.070.013
Chi phí tư vấn phát hành Trái phiếu	4.000.000.000	1.250.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.000.264.808)	157.018.991
Lỗ chênh lệch tỷ giá	366.195	282.566.031
Thanh lý khoản đầu tư	-	1.071.818.182
Chi phí hoạt động tài chính khác	259.278.407	12.952.443.913
Tổng	114.591.266.707	144.020.246.240

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí bán hàng	126.844.258.874	248.216.437.126
Chi phí nhân viên bán hàng	34.330.204.233	51.876.659.604
Chi phí đồ dùng văn phòng	647.719	49.190.178
Chi phí khấu hao TSCĐ	80.970.612	80.970.612
Chi phí bảo hành	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.251.708.650	113.279.429.506
Chi phí bằng tiền khác	24.180.727.660	82.930.187.226
Chi phí quản lý doanh nghiệp	370.736.813.523	610.177.657.152
Chi phí nhân viên quản lý	223.045.343.424	317.178.791.229
Chi phí vật liệu quản lý	4.264.665.755	3.777.776.498
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.995.928.590	3.636.716.452
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.268.311.656	23.098.801.211
Thuế, phí và lệ phí	4.823.408.341	4.986.835.619
Chi phí dự phòng	(13.741.029.239)	80.120.614.136
Chi phí dịch vụ mua ngoài	53.960.649.012	80.955.339.515
Chi phí bằng tiền khác	59.452.414.486	93.922.782.492
Lợi thế thương mại	10.667.121.498	2.500.000.000
Tổng	497.581.072.397	858.394.094.278

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.25 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	9.119.605.548	1.225.693.413
Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án, công trình	768.947.003	998.193.438
Thu nhập vi phạm Hợp đồng	490.006.365	79.759.500
Thu lãi tiền chậm thanh toán	2.913.428.608	1.486.225.025
Hoàn nhập dự phòng phải trả công trình	1.612.358.348	3.064.162.403
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	1.613.574.711	-
Hoàn nhập quỹ bảo trì các dự án	-	2.868.265.517
Phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS	955.094.145	802.325.661
Thù lao đại diện vốn nhà nước	-	978.574.030
Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	4.576.854.060	13.328.291.981
Tổng	22.049.868.788	24.831.490.968
Chi phí khác		
Chi phí thanh lý tài sản	1.017.731.902	-
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	33.511.298.487	538.460.207.883
Truy thu thuế, phạt vi phạm hành chính	-	407.697.089
Chi phí ủng hộ phòng chống Covid	500.000.000	-
Chi phí dở dang các công trình đã quyết toán	1.605.583.907	-
Chi phí điều chỉnh giảm theo kiểm toán nhà nước	727.922.784	-
Chi phí khác	5.754.218.044	11.013.529.892
Tổng	43.116.755.124	549.881.434.864
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(21.066.886.336)	(525.049.943.896)

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	75.471.657.457	251.178.080.728
Tổng	75.471.657.457	251.178.080.728

5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	628.094.441	3.675.973.073
Tổng	628.094.441	3.675.973.073

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Bảo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

Quỹ lương của người quản lý doanh nghiệp

Nội dung	Số tiền	ĐVT
Doanh thu kế hoạch năm 2021	2.550.567.292.343	đồng
Doanh thu thực hiện năm 2021 của Tổng Công ty	1.471.838.118.556	đồng
Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch năm 2021	58%	
Lợi nhuận kế hoạch khi xây dựng quỹ lương	215.279.895.720	đồng
Lợi nhuận trước thuế năm 2021 đạt	162.845.747.055	đồng
Tỷ lệ lợi nhuận hoàn thành so với kế hoạch năm 2021	76%	
Quỹ lương kế hoạch năm 2021 của Người quản lý HUD	9.807.000.000	đồng
Hệ số tiền lương tăng giảm theo mức giảm của lợi nhuận theo Thông tư 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016	24%	đồng
Quỹ tiền lương, thù lao thực hiện năm 2021 đối với người quản lý của HUD	6.850.000.000	đồng

5.28 Tài sản nhận giữ hộ

STT	Nội dung	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Mặt bằng khu đất: Diện tích khu đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0373749 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/3/1997: Diện tích 5.328 m2	15.323.770.000	15.323.770.000	-
2	Các Tài sản thuộc Tòa nhà	115.290.258.015	115.290.258.015	-
	Gồm: Phần xây dựng tòa nhà, Hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống điều hòa nhiệt độ, hệ thống máy phát điện, Hệ thống camera gắn tường, hệ thống cân bằng tải tường lửa cho Internet và hệ thống nội thất khác		-	-
3	Các tài sản cố định riêng biệt khác	449.987.734	449.987.734	-
+	Bộ đồ chơi sân chơi	37.000.000	37.000.000	-
+	Máy giặt thảm Wetrok 208	30.600.000	30.600.000	-
+	Xe ô tô Ford Laser biển số 29LD-1665	322.607.152	322.607.152	-
+	Máy Photo Fuji Xerox	59.780.582	59.780.582	-
	Tổng	131.064.015.749	131.064.015.749	-

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Công tác Cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty

Ngày 14/9/2020 Tổng công ty HUD có báo cáo số 3326/BC-HUD gửi Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty HUD sang giai đoạn 2021 - 2025.

Ngày 21/12/2020, Bộ Xây dựng có văn bản số 6106/BXD-QLDN báo cáo Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch cổ phần hóa Tổng công ty HUD và VICEM. Theo đó, Bộ Xây dựng đã đề xuất Thủ tướng Chính phủ xem xét: Điều chỉnh kế hoạch cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty HUD vào Danh mục doanh nghiệp cổ phần hóa giai đoạn 2021 - 2025;

Tại các văn bản số: 1501/BXD-QLDN ngày 06/5/2021, văn bản 3746/BXD-QLDN ngày 15/9/2021 Bộ Xây dựng tiếp tục đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét cổ phần hóa Tổng công ty HUD trong giai đoạn 2021 - 2025 với tỷ lệ vốn Nhà nước nắm giữ tại doanh nghiệp sau cổ phần hóa "*từ 50% vốn điều lệ trở xuống hoặc không nắm giữ cổ phần*".

Ngày 28/5/2021, Tổng công ty HUD đã có Tờ trình số 1579/TTr-HĐTV trình Bộ Xây dựng thông qua Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty HUD giai đoạn 2021 - 2025 (Phương án) trong đó có nội dung về kế hoạch thực hiện cổ phần hóa. Sau khi Phương án được Bộ Xây dựng phê duyệt, Tổng công ty HUD sẽ xây dựng kế hoạch, tiến độ cụ thể cho từng mục công việc phục vụ công tác cổ phần hóa, báo cáo Bộ Xây dựng.

Đến nay Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang tổng hợp đề trình Chính phủ phê duyệt kế hoạch Cổ phần hóa Tổng công ty trong giai đoạn 2021-2025.

Trong thời gian chờ Kế hoạch cổ phần hóa được phê duyệt, Tổng công ty HUD vẫn đang thực hiện các công việc chuẩn bị cho công tác cổ phần hóa. Trong đó, tập trung vào công tác sắp xếp lại, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất theo quy định của Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 và Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ. Đây là một trong các điều kiện tiên quyết để cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty.

6.2 Giao dịch các bên liên quan

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2021	01/01/2021
		VND	VND
Phải trả khác		194.444.445	94.444.445
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	194.444.445	94.444.445
Vay ngắn hạn		-	2.000.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty con	-	2.000.000.000

6.3 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 2020 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận từng phần và được điều chỉnh theo Thông báo kết quả kiểm toán số 259/TB-KTNN ngày 08/11/2021 của Kiểm toán Nhà nước về kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020, các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn, tài sản nhà nước năm 2020 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Chi tiết như sau:

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

6.3 Thông tin so sánh (Tiếp theo)

Các chỉ tiêu thay đổi trên Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 31/12/2020	Chênh lệch VND
	Trình bày lại VND	Đã trình bày VND	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.054.036.927.966	1.053.450.991.486	585.936.480
Trả trước cho người bán ngắn hạn	321.382.281.273	322.197.081.779	(814.800.506)
Phải thu ngắn hạn khác	818.241.882.867	816.883.005.105	1.358.877.762
Hàng tồn kho	7.633.172.875.851	7.687.170.468.683	(53.997.592.832)
Thuế GTGT được khấu trừ	88.967.397.152	89.833.562.872	(866.165.720)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15.255.326.238	30.332.528.154	(15.077.201.916)
Tài sản cố định hữu hình			
<i>Nguyên giá</i>	<i>1.132.987.718.517</i>	<i>1.145.251.519.935</i>	<i>(12.263.801.418)</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(514.677.028.337)</i>	<i>(516.360.036.616)</i>	<i>1.683.008.279</i>
Bất động sản đầu tư			
<i>Nguyên giá</i>	<i>1.107.887.476.852</i>	<i>1.051.315.072.427</i>	<i>56.572.404.425</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(225.397.223.897)</i>	<i>(221.785.253.122)</i>	<i>(3.611.970.775)</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	381.042.660.079	380.557.894.477	484.765.602
Cộng thay đổi Tài sản			(25.946.540.619)
Phải trả người bán ngắn hạn	471.706.473.882	477.936.201.047	(6.229.727.165)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	846.980.170.084	847.989.097.380	(1.008.927.296)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	383.381.762.506	357.168.281.911	26.213.480.595
Phải trả người lao động	72.985.614.202	64.874.463.737	8.111.150.465
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.621.555.485.724	3.723.729.482.220	(102.173.996.496)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	103.102.244.197	103.390.372.146	(288.127.949)
Phải trả ngắn hạn khác	555.217.300.494	564.051.469.386	(8.834.168.892)
Vốn góp của chủ sở hữu	2.168.539.578.133	2.172.023.918.523	(3.484.340.390)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	162.610.459.193	130.753.678.046	31.856.781.147
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	917.439.328.279	887.547.992.917	29.891.335.362
Cộng thay đổi Nguồn vốn			(25.946.540.619)

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Mẫu B 09-DN/HN

Các chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2020 Trình bày lại VND	Năm 2020 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.827.924.714.783	5.826.049.460.656	1.875.254.127
Giá vốn hàng bán	4.513.837.970.805	4.616.468.042.429	(102.630.071.624)
Doanh thu hoạt động tài chính	733.028.154.067	734.273.451.050	(1.245.296.983)
Chi phí bán hàng	248.216.437.126	248.748.654.399	(532.217.273)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	610.177.657.152	605.130.649.418	5.047.007.734
Thu nhập khác	24.831.490.968	24.665.954.459	165.536.509
Chi phí thuế TNDN hiện hành	251.178.080.728	202.400.954.452	48.777.126.276
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	65.286.816.694	45.044.503.516	20.242.313.178
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	134.758.764.398	104.867.429.036	29.891.335.362

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2022

Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

