

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất	9 - 39



# 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 tháng 12 năm 2018.

### **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 trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Vốn điều lệ của Tập đoàn Phát triển nhà và Đô thị tại thời điểm thành lập là vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và phần vốn Nhà nước tại 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 sau khi được xác định lại. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25 tháng 6 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

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

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

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

Trụ sở chính: Tầng 28,29,30,31,32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

### **HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng thành viên</b>		
Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 04/4/2018)	
Ông Nghiêm Văn Bang	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 04/4/2018)	
Ông Nghiêm Văn Bang	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 04/4/2018)	
Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 04/4/2018)	
Ông Phan Trường Sơn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 04/4/2018)	
Ông Đoàn Văn Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 01/4/2018)	
Ông Lê Xuân Thanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 01/4/2018)	
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên (Nghỉ hưu ngày 01/4/2018)	
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	

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

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

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

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 04/4/2018)
	Ông Nguyễn Đức Hùng	Tổng Giám đốc (Nghỉ hưu ngày 01/4/2018)
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đỗ Hoài Đông	Phó Tổng Giám đốc (Thôi giữ chức vụ ngày 04/4/2018)
	Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Quang Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/6/2018) - Trưởng Ban kiểm soát nội bộ

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

### 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 5 năm 2019

Số: 529/2019/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 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 10/5/2019, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại ngày 31/12/2018, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang (Công ty con của Tổng Công ty) còn tồn tại một số khoản công nợ phải thu tồn đọng lâu ngày nhưng chưa được thu hồi cũng như chưa được trích lập dự phòng Công nợ phải thu theo đúng quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng HUD Kiên Giang, khoản góp vốn thành lập Công ty cổ phần Lanh – Ke Hà Tiên để xây dựng nhà máy Clinker 450.000 tấn/năm với số tiền là 22,5 tỷ đồng. Hiện tại dự án sản xuất Clinker của Công ty này phải ngừng hoạt động (theo công văn số 485/TTG-KTN ngày 03/04/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc đưa dự án có quy mô công suất dưới 2.500 tấn Clinker/ngày ra khỏi quy hoạch, trong đó có dự án Hà Tiên – Kiên Giang). Do đó, khoản đầu tư dài hạn này có thể tiềm ẩn khả năng đầu tư không hiệu quả nhưng chúng tôi không thể định lượng được sự tổn thất của khoản đầu tư nêu trên (nếu có) bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác (Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng HUD Kiên Giang và các Công ty con đã được lập dự phòng tổn thất đầu tư 100% giá trị đầu tư).

**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 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



A blue handwritten signature, likely of Vũ Xuân Hùng, written in a cursive style.

**Phan Thanh Nam**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2019 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2019

**Vũ Xuân Hùng**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2017-137-1

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Mẫu B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	MS	TM	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>11.485.002.436.354</b>	<b>12.782.686.396.731</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>955.846.616.251</b>	<b>977.400.894.691</b>
1. Tiền	111		473.025.117.601	330.002.094.310
2. Các khoản tương đương tiền	112		482.821.498.650	647.398.800.381
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>179.359.935.489</b>	<b>155.848.801.879</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	179.359.935.489	155.848.801.879
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.453.557.175.463</b>	<b>3.259.645.413.857</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.590.436.797.889	2.068.183.744.291
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	398.442.857.994	408.207.239.255
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		4.388.229.954	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		7.018.388.341	113.883.876.266
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	540.887.234.020	740.168.501.099
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(87.640.844.409)	(70.845.920.290)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		24.511.674	47.973.236
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>7.782.874.538.677</b>	<b>8.270.075.022.863</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	7.783.292.945.059	8.270.443.740.890
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(418.406.382)	(368.718.027)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>113.364.170.474</b>	<b>119.716.263.441</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	3.041.526.190	4.061.039.879
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		102.151.590.139	104.721.409.291
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	8.171.054.145	10.933.814.271
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.263.861.574.187</b>	<b>2.099.061.425.674</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>19.938.443.102</b>	<b>23.636.056.648</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	-	73.270.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	19.938.443.102	23.562.786.648
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>826.678.401.187</b>	<b>1.029.766.881.244</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	697.512.237.896	900.048.390.672
- Nguyên giá	222		1.356.447.628.645	1.511.888.629.567
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(658.935.390.749)	(611.840.238.895)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	129.166.163.291	129.718.490.572
- Nguyên giá	228		138.019.800.583	138.098.417.611
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.853.637.292)	(8.379.927.039)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>714.843.932.469</b>	<b>379.988.596.362</b>
1. Nguyên giá	231		898.442.813.241	519.803.138.138
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(183.598.880.772)	(139.814.541.776)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.11</b>	<b>355.038.895.622</b>	<b>294.009.183.354</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		206.767.329.186	161.871.530.691
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		148.271.566.436	132.137.652.663
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>281.583.887.661</b>	<b>307.923.290.516</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		213.102.850.246	219.189.741.578
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		77.092.354.951	87.782.354.951
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(8.611.317.535)	(848.806.013)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	1.800.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>65.778.014.146</b>	<b>63.737.417.550</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	42.986.452.922	34.503.935.154
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.791.561.224	6.733.482.396
4. Lợi thế thương mại	269		20.000.000.000	22.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>13.748.864.010.541</b>	<b>14.881.747.822.405</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	MS	TM	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.754.853.177.716</b>	<b>10.592.069.555.291</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.375.521.391.276</b>	<b>9.505.886.845.567</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	699.650.098.537	721.825.888.802
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		558.638.262.044	541.490.981.556
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	390.350.130.237	843.206.895.803
4. Phải trả người lao động	314		164.274.966.539	100.107.981.528
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	3.756.316.005.947	3.740.429.115.146
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		170.408.615.694	164.575.700.782
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	1.166.638.564.194	1.234.920.015.435
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	1.299.052.494.080	1.957.750.092.868
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		87.128.338.552	94.467.643.311
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		83.063.915.452	107.112.530.336
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.379.331.786.440</b>	<b>1.086.182.709.724</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.13	-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		205.340.444.215	264.031.131.409
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	20.196.945.030	16.542.840.115
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	1.112.576.307.987	766.346.980.404
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		367.080.564	350.068.210
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		12.176.862.480	10.237.543.422
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		28.674.146.164	28.674.146.164
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.994.010.832.825</b>	<b>4.289.678.267.114</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>3.994.010.832.825</b>	<b>4.289.678.267.114</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.077.190.998.216	1.776.060.178.416
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		34.321.908.767	54.937.257.272
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		333.489.456.909	333.489.456.909
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		51.786.506.181	551.464.127.009
8. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		-	16.036.675.783
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.494.473	4.494.473
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		358.441.634.915	409.173.276.349
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		274.666.697.571	75.457.084.414
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		83.774.937.343	333.716.191.935
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.037.706.610.864	1.047.443.578.402
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>13.748.864.010.541</b>	<b>14.881.747.822.405</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Kế toán lập

Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng

Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2019

Tổng Giám đốc

Đỗ Hoài Đông





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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018


CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	6.017.689.245.782	6.240.275.845.085
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.19	11.484.250.455	57.976.495.216
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.19	6.006.204.995.327	6.182.299.349.869
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	4.958.666.336.227	5.109.580.513.602
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>1.047.538.659.100</b>	<b>1.072.718.836.267</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	101.614.712.237	81.639.930.092
7. Chi phí tài chính	22	5.22	128.831.567.933	(259.499.579.205)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>119.631.163.964</i>	<i>91.005.785.313</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.850.348.146)	3.205.043.216
9. Chi phí bán hàng	25	5.23	199.277.060.746	137.856.484.210
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	509.876.554.100	487.199.268.655
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>309.317.840.412</b>	<b>792.007.635.915</b>
12. Thu nhập khác	31	5.24	53.895.162.906	23.577.453.093
13. Chi phí khác	32	5.24	57.923.060.125	213.842.620.781
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>5.24</b>	<b>(4.027.897.219)</b>	<b>(190.265.167.688)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>305.289.943.193</b>	<b>601.742.468.227</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	89.021.359.626	149.219.473.384
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.25	4.023.259.199	(4.977.565.146)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>212.245.324.368</b>	<b>457.500.559.989</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		83.774.937.343	333.716.191.935
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		128.470.387.025	123.784.368.054

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2019

Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

  
Nguyễn Vương Quốc

  
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 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		305.289.943.193	601.742.468.227
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		116.802.322.609	79.159.516.151
- Các khoản dự phòng	03		19.207.138.295	40.769.139.532
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		350.808	231.562
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(110.588.641.180)	(82.375.287.742)
- Chi phí lãi vay	06		119.631.163.964	91.005.785.313
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		450.342.277.690	730.301.853.043
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		664.921.560.687	(527.850.575.445)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		442.254.997.336	394.557.289.201
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(510.047.258.076)	424.432.600.617
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(7.463.004.079)	38.732.268.961
- Tiền lãi vay đã trả	14		(118.354.822.439)	(123.152.837.929)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(93.089.517.103)	(107.192.932.867)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.291.756.700	2.136.057.836
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(50.874.280.674)	(19.190.440.070)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		779.981.710.041	812.773.283.347
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(31.931.917.408)	(112.130.864.410)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		8.974.831.682	2.410.187.268
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(543.180.027.882)	(220.614.871.879)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		295.197.277.760	322.600.831.828
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(363.915.598)	(36.649.782.772)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		26.231.954.769	5.147.380.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		101.613.809.498	80.158.953.461
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(143.457.987.179)	40.921.833.496
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.627.351.258.513	2.323.818.759.157
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.939.819.529.718)	(3.201.827.337.328)
6. Chuyển lợi nhuận về Bộ Tài chính theo quy định tại Thông tư 187/2013/TT-BTC	36		(345.609.379.289)	(7.400.478.132)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(658.077.650.494)	(885.409.056.303)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50		(21.553.927.632)	(31.713.939.460)
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		977.400.894.691	1.009.115.065.713
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(350.808)	(231.562)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70		955.846.616.251	977.400.894.691

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2019

Kế toán tổng hợp

Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng

Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc

Đỗ Hoài Đông



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**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 trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Vốn điều lệ của Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị tại thời điểm thành lập là vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và phần vốn Nhà nước tại Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng, Tổng Công ty Đầu tư xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam và Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng sau khi được xác định lại. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25 tháng 06 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

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

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

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

Trụ sở chính: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư và phát triển nhà, kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Cho thuê văn phòng làm việc.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, kinh doanh các dịch vụ về bất động sản;
- Tư vấn thiết kế và tổng thầu tư vấn thiết kế các dự án đầu tư, xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp;
- Thi công xây lắp, tổng thầu thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bu 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 2018: Xây dựng công trình bất động sản và thi công xây lắp các công trình.

**1.3. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2018, Tổng Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

**Các Công ty con, Công ty liên kết:**

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

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

**1.3. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)**

**Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:**

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

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

**Kỳ kế toán**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2018 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 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE), Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang, Công ty CP Đầu tư Tam Đảo, Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC).

**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

**Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ**

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

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

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2018.
- (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 31/12/2018.

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

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

Các khoản cho vay

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

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

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Đối với 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 bên được đầu tư.



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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

Tổng Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

**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.

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình (Tiếp theo)

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:

	2018
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc và thiết bị	03 - 09
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	06

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

**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.
- ...

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

**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.

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

Đối với Doanh thu bất động sản:

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả 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 phân 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 phân 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.

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

**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.

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Các bên liên quan**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	48.842.824.910	48.283.297.435
Tiền gửi ngân hàng	423.549.332.691	281.718.796.875
Các khoản tương đương tiền	482.821.498.650	647.398.800.381
<b>Tổng</b>	<b>955.846.616.251</b>	<b>977.400.894.691</b>

Các khoản tương đương tiền tại thời điểm ngày 31/12/2018 là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các Ngân hàng TMCP.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.17, Tổng Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại cổ phần để đảm bảo cho các khoản vay theo Hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Các khoản tiền gửi này vẫn được Tổng Công ty sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh với tính thanh khoản ổn định.

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>179.359.935.489</b>	<b>179.359.935.489</b>	<b>155.848.801.879</b>	<b>155.848.801.879</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	179.359.935.489	179.359.935.489	155.848.801.879	155.848.801.879
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>179.359.935.489</b>	<b>179.359.935.489</b>	<b>155.848.801.879</b>	<b>155.848.801.879</b>

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.590.436.797.889</b>	<b>2.068.183.744.291</b>
Công ty CP Phát triển nhà Thủ Thiêm	-	18.043.807.800
Công ty CP Địa ốc Thăng Long	-	88.097.846.681
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (LILAMA)	84.178.133.694	84.178.133.694
Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền	14.975.981.650	51.323.963.317
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp)	48.115.685.326	48.115.685.326
Công ty TNHH Xây dựng nhà Minh Anh	36.602.398.000	36.602.398.000
Dự án Khu B Bắc Ninh	197.006.316.734	263.868.813.171
Phải thu khách hàng khác	1.209.558.282.485	1.477.953.096.302
<b>Dài hạn</b>	-	<b>73.270.000</b>
Phải thu khách hàng khác	-	73.270.000
<b>Tổng</b>	<b>1.590.436.797.889</b>	<b>2.068.257.014.291</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>398.442.857.994</b>	<b>408.207.239.255</b>
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	20.542.721.000	20.033.656.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh)	20.677.541.620	20.677.541.620
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	41.173.121.715	40.869.422.715
Các đối tượng khác	316.049.473.659	326.626.618.920
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>398.442.857.994</b>	<b>408.207.239.255</b>

**5.5 Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>540.887.234.020</b>	-	<b>740.168.501.099</b>	-
- Phải thu về cổ phần hóa	5.670.313.150	-	2.684.680.487	-
- Ký cược, ký quỹ	59.487.217.870	-	31.970.862.016	-
- Tạm ứng	296.673.543.331	-	63.323.275.546	-
- Phải thu khác	179.056.159.669	-	642.189.683.050	-
+ Ủy thác đầu tư	-	-	1.368.000.000	-
+ Phải thu Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (i)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
+ Đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ dự án Khu Nhà ở Tây Đằng	-	-	17.959.748.000	-
+ Công ty Cổ phần Xi măng sông Thao (ii)	-	-	38.997.900.106	-
+ Phải thu khác	132.838.426.669	-	537.646.301.944	-
<b>Dài hạn</b>	<b>19.938.443.102</b>	-	<b>23.562.786.648</b>	-
- Phải thu dài hạn khác	19.873.143.102	-	17.759.739.100	-
- Ký cược, ký quỹ	65.300.000	-	5.803.047.548	-
<b>Tổng</b>	<b>560.825.677.122</b>	<b>-</b>	<b>763.731.287.747</b>	<b>-</b>

- (i) 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 khoản âm (-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 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. Đây là số dư lãi phải thu của Tổng Công ty đối với Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng và khoản phải thu khác.
- (ii) Đây là số dư lãi phải thu của Tổng Công ty đối với Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao và khoản phải thu khác.



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.041.526.190</b>	<b>4.061.039.879</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	1.048.646.384	2.344.531.398
Phí bảo hiểm vật chất và trách nhiệm dân sự	97.234.477	82.195.869
Chi phí thuê tài sản, nhà cửa, văn phòng	168.893.939	21.683.333
Chi phí khảo sát dự án 1/500 dự án Mỹ Đức	1.130.403.455	1.130.403.455
Chi phí cải tạo nâng cấp phân bổ dần	40.912.000	398.163.521
Chi phí quảng cáo	292.880.000	18.923.364
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	262.555.935	65.138.939
<b>Dài hạn</b>	<b>42.986.452.922</b>	<b>34.503.935.154</b>
Chi phí thuê máy chủ server	31.102.085	-
Chi phí hoàn thiện văn phòng HUDTOWER	4.654.415.757	-
Chi phí công cụ dụng cụ	18.948.409.198	24.001.075.117
Chi phí sửa chữa trụ sở làm việc công ty	1.028.164.296	1.668.771.698
Chi phí thuê đất	6.993.031.038	2.654.486.200
Lợi thế kinh doanh	1.041.137.803	1.230.435.577
Chi phí bồi hoàn hoa màu	824.856.504	942.693.156
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.722.534.910	3.023.882.915
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.742.801.331	982.590.491
<b>Tổng</b>	<b>46.027.979.112</b>	<b>38.564.975.033</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	38.486.152.583	(418.406.382)	36.093.448.246	(368.718.027)
Công cụ, dụng cụ	15.043.103.311	-	11.448.120.288	-
Chi phí SX KDDD	7.382.321.861.746	-	7.781.022.206.979	-
Thành phẩm	265.018.775.413	-	373.823.874.936	-
Hàng hóa	82.423.052.006	-	68.056.090.441	-
<b>Tổng</b>	<b>7.783.292.945.059</b>	<b>(418.406.382)</b>	<b>8.270.443.740.890</b>	<b>(368.718.027)</b>

Tại ngày 31/12/2018, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.17).

Tại ngày 31/12/2018, toàn bộ toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án HUD Sơn Tây (trước là Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phú) làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. ( Xem chi tiết thuyết minh 5.17).

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

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

NGUỒN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ		Tổng
					hữu hình khác		
Số dư tại 01/01/2018	896.928.810.069	350.761.708.896	234.716.893.917	14.681.613.982	14.799.602.703	-	1.511.888.629.567
Tăng trong năm	60.294.112.494	34.509.546.324	11.350.612.274	1.323.146.394	441.075.341	-	107.918.492.827
Mua trong năm	3.180.643.591	5.996.088.398	4.842.959.001	1.277.237.304	441.075.341	-	15.738.003.635
Đầu tư xây dựng cơ bản	57.113.468.903	28.513.457.926	6.507.653.273	45.909.090	-	-	92.180.489.192
Điều chuyển, phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	235.638.527.088	22.315.814.615	4.385.589.040	1.019.563.006	-	-	263.359.493.749
Thanh lý, nhượng bán	2.148.036.406	22.315.814.615	4.385.589.040	1.019.563.006	-	-	29.869.003.067
Điều chuyển, phân loại lại	233.490.490.682	-	-	-	-	-	233.490.490.682
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>721.584.395.475</b>	<b>362.955.440.605</b>	<b>241.681.917.151</b>	<b>14.985.197.370</b>	<b>15.240.678.044</b>	<b>-</b>	<b>1.356.447.628.645</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>							
Số dư tại 01/01/2018	226.863.741.410	219.135.780.000	144.620.952.885	12.501.586.953	8.718.177.647	-	611.840.238.895
Tăng trong năm	27.873.140.131	22.709.543.346	19.677.088.084	964.449.396	1.300.039.966	-	72.524.260.923
Khấu hao trong năm	27.873.140.131	22.709.543.346	19.677.088.084	964.449.396	1.300.039.966	-	72.524.260.923
Điều chuyển, phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	3.496.541.239	16.762.818.111	4.175.891.713	993.858.006	-	-	25.429.109.069
Thanh lý, nhượng bán	1.972.236.034	16.762.818.111	4.175.891.713	993.858.006	-	-	23.904.803.864
Điều chuyển, phân loại lại	1.524.305.205	-	-	-	-	-	1.524.305.205
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>251.240.340.302</b>	<b>225.082.505.235</b>	<b>160.122.149.256</b>	<b>12.472.178.343</b>	<b>10.018.217.613</b>	<b>-</b>	<b>658.935.390.749</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>							
Tại 01/01/2018	670.065.068.659	131.625.928.896	90.095.941.032	2.180.027.029	6.081.425.056	-	900.048.390.672
Tại 31/12/2018	470.344.055.173	137.872.935.370	81.559.767.895	2.513.019.027	5.222.460.431	-	697.512.237.896
Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố các khoản vay:							392.690.686.556
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:							234.407.058.437

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Phần mềm máy tính	Hệ thống quản lý môi trường	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	129.474.333.061	2.192.591.539	2.569.909.272	3.861.583.739	138.098.417.611
Tăng trong năm	-	60.000.000	-	-	60.000.000
Mua trong năm	-	60.000.000	-	-	60.000.000
Giảm trong năm	-	138.617.028	-	-	138.617.028
Thanh lý, nhượng bán	-	138.617.028	-	-	138.617.028
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>129.474.333.061</b>	<b>2.113.974.511</b>	<b>2.569.909.272</b>	<b>3.861.583.739</b>	<b>138.019.800.583</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	1.556.763.670	679.504.832	2.314.549.603	3.829.108.934	8.379.927.039
Tăng trong năm	231.269.673	158.621.694	95.712.615	8.118.708	493.722.690
Khấu hao trong năm	231.269.673	158.621.694	95.712.615	8.118.708	493.722.690
Giảm trong năm	-	-	20.012.437	-	20.012.437
Thanh lý, nhượng bán	-	-	20.012.437	-	20.012.437
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>1.788.033.343</b>	<b>838.126.526</b>	<b>2.390.249.781</b>	<b>3.837.227.642</b>	<b>8.853.637.292</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2018	127.917.569.391	1.513.086.707	255.359.669	32.474.805	129.718.490.572
Tại 31/12/2018	127.686.299.718	1.275.847.985	179.659.491	24.356.097	129.166.163.291
Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay:					1.565.128.800
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					4.167.257.600

**5.10 Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	519.803.138.138	378.639.675.103	-	898.442.813.241
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	644.994.539	-	3.772.267.817
- Nhà	516.675.864.860	377.994.680.564	-	894.670.545.424
Giá trị hao mòn lũy kế	139.814.541.776	43.784.338.996	-	183.598.880.772
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	139.814.541.776	43.784.338.996	-	183.598.880.772
Giá trị còn lại	379.988.596.362	334.855.336.107	-	714.843.932.469
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	644.994.539	-	3.772.267.817
- Nhà	376.861.323.084	334.210.341.568	-	711.071.664.652

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty là giá trị quyết toán công trình và các chi phí trực tiếp khác liên quan trong đó có Tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty đang cho thuê hoạt động với tổng diện tích cho thuê chiếm khoảng 80% tổng diện tích tòa nhà, phần diện tích còn lại được sử dụng làm văn phòng đại diện của Tổng Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2018 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.17).

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2018, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng cơ quan Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>206.767.329.186</b>	<b>206.767.329.186</b>	<b>161.871.530.691</b>	<b>161.871.530.691</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	206.767.329.186	206.767.329.186	161.871.530.691	161.871.530.691
<b>Chi phí XDCB dở dang</b>	<b>148.271.566.436</b>	<b>148.271.566.436</b>	<b>132.137.652.663</b>	<b>132.137.652.663</b>
Đường quanh Hồ LD giai đoạn I & II	59.030.645.997	59.030.645.997	55.782.170.724	55.782.170.724
Chi phí đầu tư DA cửa ô phía Nam	47.815.685.956	47.815.685.956	47.815.685.956	47.815.685.956
Các công trình khác	41.425.234.483	41.425.234.483	28.539.795.983	28.539.795.983
<b>Tổng</b>	<b>355.038.895.622</b>	<b>355.038.895.622</b>	<b>294.009.183.354</b>	<b>294.009.183.354</b>

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN

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

	Tỷ lệ		31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			213.102.850.246		219.189.741.578	
Công ty Liên doanh Vinapon (1)	27,3%	27,3%	32.497.920.000		32.497.920.000	
Công ty Liên doanh Janadeco (2)	35,0%	35,0%	16.665.600.000		16.665.600.000	
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên						
Kiên Giang - Becamex Bình Dương			23.602.805.840		23.602.805.840	
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	25,0%	25,0%	15.000.000.000		15.000.000.000	
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	30,0%	30,0%	27.813.300.000		27.813.300.000	
Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	22,3%	22,3%	-		-	
Công ty Cổ phần Cơ Khí Kiên Giang	49,0%	49,0%	19.600.000.000		19.600.000.000	
Công ty Cổ phần Clinker Hà Tiên	45,0%	45,0%	12.533.162.203		12.533.162.203	
Công ty Cổ phần Gạch ngói Kiên Giang	41,3%	41,3%	12.947.341.992		12.947.341.992	
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Đèo	40,0%	40,0%	18.000.000.000		18.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bao Bì Hà Tiên	38,5%	38,5%	17.813.347.258		17.813.347.258	
Công ty Cổ phần HUDLAND	30,5%	30,5%	2.500.000.000		2.500.000.000	
Thương mại và Dịch vụ						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	20,0%	20,0%	2.335.581.356		2.335.581.356	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây lắp và thương mại dịch vụ HUD3.6	49,2%	30,0%	1.910.545.972		1.910.545.972	
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý đô thị HUD3S	46,5%	30,0%	390.976.438		390.976.438	
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC -DESCOR	20,0%	20,0%	581.432.974		581.432.974	
Lợi nhuận lũy kế Công ty liên kết			8.910.836.213		14.997.727.545	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			77.092.354.951		87.782.354.951	
Quý Đầu tư Việt Nam VIF (3)			-		5.040.000.000	
Vốn góp cổ phần			71.442.354.951		77.092.354.951	
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc	13,3%	13,3%	2.800.000.000		2.800.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục HUDECO			2.850.000.000		2.850.000.000	
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn - Tiền gửi có kỳ hạn 15 tháng - Lãi suất 6,5%</b>			-		1.800.000.000	
<b>Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>			(8.611.317.535)		(848.806.013)	
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn			(8.611.317.535)		(848.806.013)	
<b>Tổng</b>			<b>281.583.887.661</b>	<b>(*)</b>	<b>307.923.290.516</b>	<b>(*)</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN

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

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

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

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



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>699.650.098.537</b>	<b>699.650.098.537</b>	<b>721.825.888.802</b>	<b>721.825.888.802</b>
TCT Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	20.618.122.817	20.618.122.817	18.426.924.647	18.426.924.647
Các đối tượng khác	679.031.975.720	679.031.975.720	703.398.964.155	703.398.964.155
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
Các khách hàng khác	-	-	-	-
Người mua trả tiền trước	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>699.650.098.537</b>	<b>699.650.098.537</b>	<b>721.825.888.802</b>	<b>721.825.888.802</b>

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
	<b>Phải nộp</b>	<b>843.206.895.803</b>	<b>92.127.544.172</b>	<b>544.984.309.738</b>
Thuế giá trị gia tăng	56.948.527.100	142.225.936.963	149.232.251.391	49.942.212.672
Thuế tiêu thụ đặc biệt	366.102.440	3.884.981.075	3.861.370.554	389.712.961
Thuế XNK	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	92.412.885.138	89.021.359.626	92.958.301.765	88.475.942.999
Thuế thu nhập cá nhân	7.481.392.317	24.559.690.453	23.724.177.482	8.316.905.288
Thuế tài nguyên	2.065.230.543	17.397.025.991	17.338.305.588	2.123.950.946
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	492.543.212.068	(397.216.225.535)	42.265.836.756	53.061.149.777
Thuế khác	514.217.510	2.797.803.629	-	3.312.021.139
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	190.875.328.687	209.456.971.970	215.604.066.202	184.728.234.455
<b>Phải thu</b>	<b>10.933.814.271</b>	<b>3.006.495.366</b>	<b>243.735.240</b>	<b>8.171.054.145</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.983.105.743	580.706.054	-	3.402.399.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.511.972.991	-	131.215.338	4.643.188.329
Thuế thu nhập cá nhân	11.712.407	-	112.519.902	124.232.309
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	2.000.000	2.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.425.023.130	2.423.789.312	-	1.233.818

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.756.316.005.947</b>	<b>3.740.429.115.146</b>
Trích trước chi phí công trình	3.733.577.283.761	3.716.218.484.809
Chi phí lãi vay phải trả	6.627.949.533	5.351.608.008
Chi phí khác	16.110.772.653	18.859.022.329
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>3.756.316.005.947</b>	<b>3.740.429.115.146</b>

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 31/12/2018 bao gồm các khoản chi phí trích trước để đầu tư hoàn thiện các hạng mục công trình còn lại theo quy hoạch được duyệt (chủ yếu là các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật) tại một số dự án bất động sản với tổng số tiền là 3.425.896.961.152 đồng (tại ngày 31/12/2017 là 3.335.463.340.815 đồng). Theo đánh giá của Tổng Công ty, số dư các khoản chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

**5.16 Phải trả khác**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.166.638.564.194</b>	<b>1.234.920.015.435</b>
Kinh phí công đoàn	1.178.786.049	1.112.831.546
Bảo hiểm xã hội	3.640.267.351	3.578.130.594
Bảo hiểm y tế	752.746.916	813.993.337
Phải trả về cổ phần hóa	66.073.238	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	567.243.067.438	239.910.913.378
Các khoản phải trả, phải nộp khác	582.771.811.778	989.167.602.373
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)</i>	<i>129.022.607.991</i>	<i>121.022.607.991</i>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)</i>	<i>20.671.078.000</i>	<i>10.119.078.000</i>
<i>Công ty CP Quốc tế Sơn Hà góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)</i>	<i>12.500.000.000</i>	<i>12.500.000.000</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (3)</i>	<i>35.437.602.472</i>	<i>80.807.019.477</i>
<i>Vay vốn cán bộ CNV (Đã thanh lý nhưng chưa thanh toán)</i>	<i>-</i>	<i>55.030.000.000</i>
<i>Gốc và lãi vay vốn các Công ty con đã tất toán nhưng chưa thanh toán</i>	<i>16.091.090.630</i>	<i>59.645.010.821</i>
<i>Tiền sử dụng đất</i>	<i>59.549.360.212</i>	<i>81.121.012.712</i>
<i>Khoản phải trả người lao động tiền quyết toán chia Quỹ Khen thưởng, phúc lợi dư thời điểm ngày 31/12/2014</i>	<i>29.459.250.170</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>280.040.822.303</i>	<i>568.922.873.372</i>
Bảo hiểm thất nghiệp	10.985.811.424	336.544.207
<b>Dài hạn</b>	<b>20.196.945.030</b>	<b>16.542.840.115</b>
Phải trả dài hạn khác	20.196.945.030	16.542.840.115
<b>Tổng</b>	<b>1.186.835.509.224</b>	<b>1.251.462.855.550</b>



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.16 Phải trả khác (Tiếp theo)**

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

(2): Theo Hợp đồng số 01/HĐHTĐTXD&KD năm 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), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hợp Phú và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà, các bên đã thống nhất hợp tác, góp vốn, đầu tư dự án 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%, Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ 24% và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà tham gia góp vốn với tỷ lệ 25%. Ngày 27/12/2012, Công ty Cổ phần Quốc tế Sơn Hà đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần vốn góp tại dự án cho Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và đầu tư Thịnh Phát. Ngày 24/12/2018, Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3 có văn bản gửi Tổng công ty HUD báo cáo về việc đã ký hợp đồng mua lại phần vốn góp tại dự án của Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và đầu tư Thịnh Phát với mục đích đối trừ thu hồi khoản công nợ khó đòi của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3 tại Công ty Cổ phần Quốc tế Sơn Hà (đối trừ 3 bên giữa HUD3 - Sơn Hà - Thịnh Phát), tuy nhiên do vướng mắc quy định tại Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 về việc Công ty mẹ và Công ty con không được cùng góp vốn hợp tác kinh doanh nên đến thời điểm lập báo cáo tài chính này Tổng công ty HUD vẫn chưa chấp thuận tư cách nhà đầu tư tham gia góp vốn của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3, do vậy Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3 dự kiến sẽ bán lại toàn bộ phần vốn góp lại cho Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và đầu tư Thịnh Phát trên nguyên tắc bảo toàn vốn.

(3): Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư được trích với mức 240.000 đồng/m<sup>2</sup> trước khi luật nhà ở có hiệu lực và bằng 2% sau khi luật nhà ở có hiệu lực.

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

a. Vay	31/12/2018		Đơn vị tính: VND 01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.299.052.494.080</b>	<b>1.299.052.494.080</b>	<b>1.957.750.092.868</b>	<b>1.957.750.092.868</b>
Vay ngắn hạn các ngân hàng	854.307.344.151	854.307.344.151	944.143.905.048	944.143.905.048
Vay các đối tượng khác	239.103.251.000	239.103.251.000	165.877.827.000	165.877.827.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	205.641.898.929	205.641.898.929	147.728.360.820	147.728.360.820
Trái phiếu phát hành	-	-	700.000.000.000	700.000.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.112.576.307.987</b>	<b>1.112.576.307.987</b>	<b>766.346.980.404</b>	<b>766.346.980.404</b>
Vay dài hạn các ngân hàng trong nước	606.397.363.592	606.397.363.592	750.631.551.331	750.631.551.331
Trái phiếu phát hành	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-
Vay các đối tượng khác	6.178.944.395	6.178.944.395	15.715.429.073	15.715.429.073
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>2.411.628.802.067</b>	<b>2.411.628.802.067</b>	<b>2.724.097.073.272</b>	<b>2.724.097.073.272</b>

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)****Khoản vay ngắn hạn**

Hợp đồng vay cá nhân với Cán bộ công nhân viên công ty theo Nghị quyết số 338/NQ-HĐTV ngày 15 tháng 5 năm 2018 phê duyệt chủ trương huy động vốn của Cán bộ công nhân viên và các thể nhân 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 và gia hạn không quá 6 tháng. Lãi suất tối đa là 10%/năm, khoản vay không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 01/2018/135338/HĐTD ngày 28 tháng 09 năm 2018. Hạn mức cấp tín dụng là 600.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 21 Kim Đồng, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội.

Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng An theo Hợp đồng tín dụng số 1305-LAV-201800001 ngày 02 tháng 01 năm 2018. Hạn mức cấp tín dụng là 100.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng là từ ngày 02 tháng 01 năm 2018 đến ngày 02 tháng 01 năm 2019. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động 2017-2018 phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với ngành nghề đã đăng ký. Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 8%/năm, sau đó lãi suất áp dụng cụ thể ghi trên từng giấy nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần. Bảo đảm tiền vay: Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản

Khoản vay Công ty cổ phần HUD2 theo Hợp đồng vay vốn số 365/HĐVV-HUD ngày 16/7/2018 với số tiền 20.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận đủ tiền vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD năm 2018. Lãi suất cho vay: 10%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

Khoản vay Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Xã hội - HUD.VN theo Hợp đồng vay vốn số 369/2018/HĐVV-HUD ngày 17/7/2018 với số tiền 60.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận đủ tiền vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD năm 2018. Lãi suất cho vay: 10%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

Khoản vay Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị HUD6 theo Hợp đồng vay vốn số 259/2018/HĐVV ngày 20/5/2018 với số tiền 30.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận đủ tiền vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD năm 2018. Lãi suất cho vay: 10%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

Khoản vay Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND theo Hợp đồng vay vốn số 364/2018/HĐVV-HUD ngày 16/7/2018. Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận đủ tiền vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD năm 2018. Lãi suất cho vay: 10%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

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

**Khoản vay dài hạn**

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

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 03/2015/135338/HĐTD ngày 08/10/2015 với số tiền cấp hạn mức là 400.000.00.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí phù hợp trong đó có chi phí sử dụng đất để thực hiện dự án điều chỉnh đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phú, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Thời hạn cho vay 48 tháng kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên, lãi suất cho vay theo thông báo lãi suất của ngân hàng từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo khoản vay theo hợp đồng bên vay cam kết sử dụng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp;

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

Ngày 25/06/2018, Tổng công ty phát hành thành công 500 tỷ đồng trái phiếu có kỳ hạn 3 năm, lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên là 10,9%/năm. Mục đích phát hành trái phiếu để cơ cấu các khoản nợ và thực hiện dự án tăng quy mô doanh nghiệp. Lãi suất của các kỳ tính lãi kế tiếp tổng của 4%/năm và lãi suất tham chiếu được xác định bởi đại lý thanh toán cho kỳ tính lãi đó. Tiền lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng lần. Tiền gốc trái phiếu được thanh toán theo mệnh giá 01 lần vào ngày đáo hạn.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

**5.18 Biến động Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	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 01/01/2017	2.295.078.524.432	54.937.257.272	480.385.403.517	15.481.676.383	4.494.473	333.489.456.909	95.592.352.720	101.069.222.501	1.174.717.733.032	4.550.756.121.240
Bán giao Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao về TCT Xi Măng Việt Nam	(516.550.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(516.550.000.000)
Giảm vốn điều chuyển công nợ của Bệnh Viện Bộ xây dựng	(2.468.346.016)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.468.346.016)
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	333.716.191.935	-	-	333.716.191.935
Trích lập các quỹ	-	-	71.196.051.625	-	-	-	(80.745.892.281)	-	123.784.368.054	457.500.559.989
Tặng, giảm khác	-	-	(117.328.133)	554.999.400	-	-	68.011.102.106	-	(251.058.522.684)	(9.549.840.656)
Chuyển lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	-	(7.400.478.132)	-	-	(7.400.478.132)
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>1.776.060.178.416</b>	<b>54.937.257.272</b>	<b>551.464.127.009</b>	<b>16.036.675.783</b>	<b>4.494.473</b>	<b>333.489.456.909</b>	<b>409.173.276.349</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>1.047.443.578.402</b>	<b>4.289.678.267.114</b>
Số dư tại 01/01/2018	1.776.060.178.416	54.937.257.272	551.464.127.009	16.036.675.783	4.494.473	333.489.456.909	409.173.276.349	101.069.222.501	1.047.443.578.402	4.289.678.267.114
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	83.774.937.343	-	128.470.387.025	212.245.324.368
Chuyển nợ tiền về Quỹ hỗ trợ sắp xếp	-	-	-	(16.189.676.697)	-	-	-	-	-	(16.189.676.697)
Lãi tài khoản Quỹ hỗ trợ sắp xếp	-	-	-	153.000.914	-	-	-	-	-	153.000.914
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(35.519.183.550)	-	-	(35.519.183.550)
Trích lập các quỹ	-	-	44.320.880.648	-	-	-	(44.320.880.648)	-	-	-
Chuyển lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	-	(150.437.235.941)	-	-	(150.437.235.941)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	293.730.876.538	(19.837.121.505)	(273.893.755.033)	-	-	-	-	-	-	-
Chuyển lợi nhuận còn lại năm trước tăng vốn điều lệ	7.399.943.262	-	-	-	-	-	(7.399.943.262)	-	-	-
Tặng, giảm khác	-	(778.227.000)	(270.104.746.443)	-	-	-	142.024.788.487	-	(138.207.354.563)	(267.065.539.519)
Thuế TNDN phải nộp tăng các năm trước theo Biên bản Thanh tra	-	-	-	-	-	-	(16.217.080.000)	-	-	(16.217.080.000)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2018	-	-	-	-	-	-	(22.637.043.864)	-	-	(22.637.043.864)
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>2.077.190.998.216</b>	<b>34.321.908.767</b>	<b>51.786.506.181</b>	<b>-</b>	<b>4.494.473</b>	<b>333.489.456.909</b>	<b>358.441.634.914</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>1.037.706.610.864</b>	<b>3.994.010.832.825</b>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu kinh doanh BĐS	5.002.206.919.835	3.707.805.957.060
Doanh thu xây lắp	995.722.582.134	2.532.132.592.042
Doanh thu hoạt động khác	19.759.743.813	337.295.983
<b>Tổng</b>	<b>6.017.689.245.782</b>	<b>6.240.275.845.085</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>11.484.250.455</b>	<b>57.976.495.216</b>
Hàng bán trả lại	6.721.486.394	55.306.061.342
Giảm giá hàng bán	4.667.078.400	2.670.433.874
Chiết khấu thương mại	95.685.661	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>6.006.204.995.327</b>	<b>6.182.299.349.869</b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.213.585.728.553	3.405.921.660.275
Giá vốn xây lắp	761.164.890.106	1.694.600.694.381
Giá vốn hoạt động khác	7.984.040.105	9.058.158.946
Hoàn nhập chi phí trích trước	(24.068.322.537)	
<b>Tổng</b>	<b>4.958.666.336.227</b>	<b>5.109.580.513.602</b>

**5.21 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	76.393.411.531	64.540.514.035
Lãi bán các khoản đầu tư	17.093.506.209	947.500.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.126.891.758	12.218.097.932
Lãi chênh lệch tỷ giá	902.739	4.010
Doanh thu hoạt động tài chính khác		3.933.814.115
<b>Tổng</b>	<b>101.614.712.237</b>	<b>81.639.930.092</b>

**5.22 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	119.631.163.964	91.005.785.313
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	220.000.000	170.367.500
Chi phí tư vấn phát hành Trái phiếu	5.500.000.000	
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.192.006.904	(351.239.983.249)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	350.808	231.562
Chi phí hoạt động tài chính khác	288.046.257	564.019.669
<b>Tổng</b>	<b>128.831.567.933</b>	<b>(259.499.579.205)</b>

**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 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>199.277.060.746</b>	<b>137.856.484.210</b>
Chi phí nhân viên quản lý	44.272.008.074	42.893.209.368
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.830.073	13.080.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	39.892.284	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.041.037.911	42.160.789.740
Chi phí bằng tiền khác	25.912.292.404	52.789.405.102
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>509.876.554.100</b>	<b>487.199.268.655</b>
Chi phí nhân viên quản lý	300.337.262.876	162.691.653.481
Chi phí vật liệu quản lý	4.774.955.196	3.795.592.901
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.301.409.697	1.730.251.695
Chi phí khấu hao TSCĐ	22.303.888.778	11.803.684.379
Thuế phí và lệ phí	7.951.473.469	6.365.702.007
Chi phí dự phòng	13.777.881.996	2.280.138.216
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.686.062.514	27.445.945.510
Chi phí bằng tiền khác	117.743.619.574	271.086.300.466
<b>Tổng</b>	<b>709.153.614.846</b>	<b>625.055.752.865</b>

**5.24 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Chi phí tiền thuê đất dự án Việt Hưng theo KL811	10.443.969.030	-
Thanh lý tài sản cố định	8.974.831.682	2.410.187.268
Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án	3.001.489.347	2.771.292.053
Thu nhập vi phạm Hợp đồng	601.202.800	803.718.620
Thu lãi tiền chậm nộp tiền sử dụng đất	-	1.323.836.000
Thu thù lao đại diện vốn nhà nước	-	757.184.670
Hoàn nhập quỹ bảo trì các dự án	16.053.757.026	-
Tiền phạt hành chính	901.820.700	-
Thu nhập từ cho thuê thiết bị xây dựng	788.733.200	575.154.546
Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	13.129.359.121	14.936.079.936
<b>Tổng</b>	<b>53.895.162.906</b>	<b>23.577.453.093</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	24.168.345.429	193.643.245.844
Truy thu thuế, phạt vi phạm hành chính	346.489.974	520.943.099
Chi thù lao đại diện vốn nhà nước	-	616.000.000
Hoàn nhập chi phí trích trước	1.053.920.977	815.081.880
Chi phí bảo trì hết nguồn trích trước dự án	14.199.732.496	-
Thanh lý tài sản cố định	-	193.852.987
Tiền thuê đất	2.579.716.843	-
Chi phí dự án không thực hiện	730.455.000	6.356.377.472
Chi phí khác	14.844.399.406	11.697.119.499
<b>Tổng</b>	<b>57.923.060.125</b>	<b>213.842.620.781</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(4.027.897.219)</b>	<b>(190.265.167.688)</b>

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	89.021.359.626	149.219.473.384
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	4.023.259.199	(4.977.565.146)
<b>Tổng</b>	<b>93.044.618.825</b>	<b>144.241.908.238</b>

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

Tổng Công ty đã thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm 31/12/2014, Kiểm toán Nhà nước đã thực hiện kiểm toán giá trị doanh nghiệp và đã được Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 21 tháng 11 năm 2016. Tuy nhiên, theo Văn bản 2350/BXD-KHHC ngày 05/10/2017 của Bộ Xây dựng và Văn bản 14678/BTC-TCĐN ngày 31/10/2017 của Bộ Tài chính về việc xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ HUD, ngày 15/11/2017, Văn phòng Chính phủ đã có văn bản số 12222/VPCP-ĐMDN thông báo ý kiến của Phó Thủ tướng Vương Đình Huệ quyết định xác định lại giá trị doanh nghiệp của Công ty mẹ HUD tại thời điểm 24h00 ngày 31/12/2017. Từ đó đến nay, Tổng công ty HUD đã khẩn trương thực hiện các bước công việc, tuy nhiên do tiến độ làm việc với các địa phương về phương án sắp xếp các cơ sở nhà đất, phương án sử dụng đất và giá đất để làm cơ sở tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp kéo dài, đến nay không đảm bảo đáp ứng theo quy định là phải công bố giá trị doanh nghiệp trong vòng 15 tháng kể từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp. Ngày 28/12/2018 Bộ Xây dựng đã có văn bản số 3337/BXD-QLDN báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình thực hiện cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp do Bộ Xây dựng làm đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước, và đề xuất kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp Công ty mẹ HUD là 31/3/2019.

**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 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

**6.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Tổng Công ty đã được kiểm toán độc lập. Số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã được điều chỉnh theo Biên bản thanh tra Bộ Tài chính và Biên bản kiểm tra quyết toán thuế. Chi tiết như sau:

Các thay đổi trên Bảng cân đối kế toán

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số dư tại 01/01/2018</b>	<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>Chênh lệch</b>
Tiền	330.002.094.310	300.026.249.343	(29.975.844.967)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	155.848.801.879	155.818.801.879	(30.000.000)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.068.183.744.291	1.990.799.882.056	(77.383.862.235)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	408.207.239.255	402.276.738.765	(5.930.500.490)
Phải thu ngắn hạn khác	740.168.501.099	735.932.667.861	(4.235.833.238)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(70.845.920.290)	(67.918.953.917)	2.926.966.373
Tài sản thiếu chờ xử lý	47.973.236	-	(47.973.236)
Hàng tồn kho	8.270.443.740.890	8.199.904.928.970	(70.538.811.920)
Chi phí trả trước ngắn hạn	4.061.039.879	3.710.446.003	(350.593.876)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10.933.814.271	11.034.225.487	100.411.216
Tài sản cố định hữu hình	900.048.390.672	852.684.212.979	(47.364.177.693)
<i>Nguyên giá</i>	<i>1.511.888.629.567</i>	<i>1.437.871.017.208</i>	<i>(74.017.612.359)</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(611.840.238.895)</i>	<i>(585.186.804.229)</i>	<i>26.653.434.666</i>
Tài sản cố định vô hình	129.718.490.572	126.510.469.965	(3.208.020.607)
<i>Nguyên giá</i>	<i>138.098.417.611</i>	<i>134.740.825.111</i>	<i>(3.357.592.500)</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(8.379.927.039)</i>	<i>(8.230.355.146)</i>	<i>149.571.893</i>
Bất động sản đầu tư	379.988.596.362	416.370.358.070	36.381.761.708
<i>Nguyên giá</i>	<i>519.803.138.138</i>	<i>551.434.789.400</i>	<i>31.631.651.262</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(139.814.541.776)</i>	<i>(135.064.431.330)</i>	<i>4.750.110.446</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	132.137.652.663	130.294.256.445	(1.843.396.218)
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	219.189.741.578	234.994.524.009	15.804.782.431
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	87.782.354.951	93.419.008.052	5.636.653.101
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(848.806.013)	(1.487.355.794)	(638.549.781)
Chi phí trả trước dài hạn	34.503.935.154	33.933.598.268	(570.336.886)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	6.733.482.396	2.430.159.183	(4.303.323.213)
<b>Tổng</b>			<b>(185.570.649.531)</b>



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

**6.2 Thông tin so sánh (Tiếp theo)**

	<u>Số dư tại 01/01/2018</u>	<u>Số dư tại 31/12/2017</u>	<u>Chênh lệch</u>
Phải trả người bán ngắn hạn	721.825.888.802	634.997.143.436	(86.828.745.366)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	541.490.981.556	526.952.417.626	(14.538.563.930)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	843.206.895.803	811.830.830.230	(31.376.065.573)
Phải trả người lao động	100.107.981.528	82.751.986.942	(17.355.994.586)
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.740.429.115.146	3.748.078.313.890	7.649.198.744
Phải trả ngắn hạn khác	1.234.920.015.435	1.242.271.299.193	7.351.283.758
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	1.957.750.092.868	1.945.452.932.868	(12.297.160.000)
Dự phòng phải trả ngắn hạn	94.467.643.311	89.741.990.221	(4.725.653.090)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	107.112.530.336	103.253.053.329	(3.859.477.007)
Dự phòng phải trả dài hạn	10.237.543.422	8.211.148.222	(2.026.395.200)
Quỹ đầu tư phát triển	551.464.127.009	552.328.554.075	864.427.066
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	409.173.276.349	411.552.087.606	2.378.811.257
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>75.457.084.414</i>	<i>63.305.522.246</i>	<i>(12.151.562.168)</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>333.716.191.935</i>	<i>348.246.565.360</i>	<i>14.530.373.425</i>
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	1.047.443.578.402	1.016.637.262.798	(30.806.315.604)
<b>Tổng</b>			<b><u>(185.570.649.531)</u></b>

**Các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Năm 2017 (sau điều chỉnh)</u>	<u>Năm 2017 (trước điều chỉnh)</u>	<u>Chênh lệch</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.240.275.845.085	6.238.979.901.034	(1.295.944.051)
Các khoản giảm trừ doanh thu	57.976.495.216	57.976.495.216	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.182.299.349.869	6.181.003.405.818	(1.295.944.051)
Giá vốn hàng bán	5.109.580.513.602	5.120.186.443.455	10.605.929.853
Doanh thu hoạt động tài chính	81.639.930.092	79.187.088.598	(2.452.841.494)
Chi phí tài chính	(259.499.579.205)	(259.735.245.264)	(235.666.059)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>91.005.785.313</i>	<i>91.005.785.313</i>	-
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	3.205.043.216	3.262.378.238	57.335.022
Chi phí bán hàng	137.856.484.210	138.001.150.311	144.666.101
Chi phí quản lý doanh nghiệp	487.199.268.655	484.408.538.482	(2.790.730.173)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	149.219.473.384	123.511.302.062	(25.708.171.322)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(4.977.565.146)	(1.079.520.973)	3.898.044.173
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	457.500.559.989	467.895.036.893	10.394.476.904
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	333.716.191.935	348.246.565.360	14.530.373.425
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	123.784.368.054	119.648.471.533	(4.135.896.521)

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2019

Kế toán lập



Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

