

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 - 38



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 2015.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (gọi tắt là “Tổng Công ty” hoặc “HUD”) tiền thân là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - 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 tư ngày 29 tháng 5 năm 2013 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 của Công ty tại tầng 5 và 6 toà nhà M5 - 91 Nguyễn Chí Thanh - phường Láng Hạ - quận Đống Đa - thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng thành viên	Ông Nghiêm Văn Bang	Chủ tịch
	Ông Đoàn Văn Thanh	Thành viên -Trưởng Ban kiểm soát nội bộ
	Ông Lê Xuân Thanh	Thành viên
	Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Đức Hùng	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đỗ Hoài Đông	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Quang Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Việt Hùng	Phó Tổng Giám đốc (Chuyển công tác về Bộ Xây dựng từ ngày 15/9/2015)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, ngoài sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ trình bày tại mục 6.1 – Thuyết minh Báo cáo tài chính, 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 2015.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 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.



Nguyễn Đức Hùng

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 5 năm 2016

Số: 480/2016/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 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 20/5/2016, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2015, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 31/12/2015, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang 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.

Ý kiến của 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 của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được kiểm toán viên khác kiểm toán; kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 10 tháng 07 năm 2015 có ý kiến ngoại trừ chi phí trong giai đoạn đầu tư khoản mục chi phí trả trước dài hạn của Công ty cổ phần Xi măng Sông Thao; ghi nhận doanh thu giá vốn của một số hợp đồng chuyển nhượng bất động sản tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD 8, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà xã hội HUD.VN, ...; công nợ tồn đọng lâu ngày chưa trích lập dự phòng của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng HUD Kiên Giang (Xem Chi tiết tại Báo cáo kiểm toán năm 2014)

Vấn đề nhấn mạnh

Như đã trình bày tại mục 6.2 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty quyết định điều chỉnh lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 theo kết luận của Thanh tra Tổng Cục thuế và Báo cáo thẩm tra của Kiểm toán Nhà nước về giá trị doanh nghiệp của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 31/12/2014 để cổ phần hóa.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.14 Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, trong khoản mục Chi phí phải trả tại ngày 31/12/2015 của Tổng Công ty có các khoản chi phí trích trước theo tỷ lệ lãi gộp theo dự toán của một số dự án đầu tư kinh doanh tổng số tiền là 3.967.125.966.368 đồng (tại ngày 31/12/2014 là 3.967.125.966.368 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.



Đinh Văn Thắng
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 16/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 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 20 tháng 05 năm 2016

Nguyễn Thị Mai Hoa
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2015-137-1

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 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mẫu B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

			31/12/2015	01/01/2015
	MS	TM	VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.449.984.301.287	11.533.435.756.712
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	933.725.765.869	677.960.002.319
1. Tiền	111		386.335.263.979	488.926.292.377
2. Các khoản tương đương tiền	112		547.390.501.890	189.033.709.942
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		401.012.015.146	81.095.665.636
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	401.012.015.146	81.095.665.636
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.808.041.286.668	2.576.840.316.913
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.951.291.655.178	1.788.076.880.041
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	357.729.244.013	384.808.151.897
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	615.464.613.500	487.322.513.297
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(116.444.226.023)	(83.367.228.322)
IV. Hàng tồn kho	140		8.277.121.094.898	8.175.887.750.557
1. Hàng tồn kho	141	5.6	8.277.999.237.060	8.176.736.284.226
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(878.142.162)	(848.533.669)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		30.084.138.706	21.652.021.287
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.922.529.681	1.471.160.700
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.13	16.688.079.603	14.686.276.170
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	5.473.529.422	5.494.584.417
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.553.311.311.263	3.174.229.737.282
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.571.932.109	3.343.813.723
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	2.448.262.500	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.4	110.000.000	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	4.013.669.609	3.343.813.723
II. Tài sản cố định	220		1.811.454.681.996	1.919.633.935.873
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	1.775.778.960.058	1.883.466.574.817
- Nguyên giá	222		2.734.756.419.451	2.714.002.383.379
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(958.977.459.393)	(830.535.808.562)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	35.675.721.938	36.167.361.056
- Nguyên giá	228		43.773.986.316	43.210.036.641
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.098.264.378)	(7.042.675.585)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	99.025.693.221	96.072.078.974
1. Nguyên giá	231		124.814.754.306	117.947.725.953
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(25.789.061.085)	(21.875.646.979)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.10	292.562.772.373	112.646.938.266
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		85.419.167.950	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		207.143.604.423	112.646.938.266
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	315.261.088.881	924.319.168.271
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		220.665.782.075	194.153.833.584
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		95.594.854.951	735.443.875.039
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(999.548.145)	(5.278.540.352)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		28.435.142.683	118.213.802.175
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		27.471.314.034	51.609.927.865
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		963.828.649	66.603.874.310
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		15.003.295.612.550	14.707.665.493.994
(270 = 100+200)				

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 2015

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

			31/12/2015	01/01/2015
	MS	TM	VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		10.941.024.866.047	10.901.688.481.268
I. Nợ ngắn hạn	310		8.493.219.230.488	9.087.905.057.426
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	760.067.041.216	620.108.640.049
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		522.090.060.734	192.025.580.202
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	892.739.043.214	1.220.325.987.292
4. Phải trả người lao động	314		100.769.752.798	117.103.866.377
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	4.036.155.341.562	3.796.052.631.890
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		235.177.878	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		332.588.655.447	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	375.320.915.414	727.246.197.046
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	1.290.387.933.073	2.270.238.575.820
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		43.094.296.111	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		139.771.013.041	144.803.578.750
II. Nợ dài hạn	330		2.447.805.635.559	1.813.783.423.842
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	11.715.685.114	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		241.391.764.398	475.040.472.804
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	104.972.964.795	100.102.490.718
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	2.087.489.178.329	1.227.781.667.829
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		352.071.948	1.353.645.431
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		413.811.047	6.003.606.805
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		1.470.159.928	3.501.540.255
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.062.270.746.503	3.805.977.012.726
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	4.062.262.529.443	3.805.968.795.666
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.295.078.524.432	2.396.062.754.950
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		54.937.257.272	54.937.257.272
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		439.009.923.448	405.665.530.020
8. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		15.282.166.816	2.821.783.768
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.494.473	4.494.473
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		92.754.413.196	(174.669.761.667)
LNST chưa phân phối lũy kế	421a		(461.762.385.821)	(182.069.704.927)
- đến cuối kỳ trước				
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		554.516.799.017	7.399.943.260
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		1.064.126.527.305	1.020.077.514.349
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		8.217.060	8.217.060
1. Nguồn kinh phí	432		8.217.060	8.217.060
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		15.003.295.612.550	14.707.665.493.994
(440 = 300+400)				

Kế toán tổng hợp

Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hưng

Hà Nội, ngày 20 tháng 05 năm 2016

Tổng Giám đốc

Nguyễn Đức Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	6.660.841.968.178	5.972.194.375.273
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.18	108.050.919.025	92.201.491.850
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.18	6.552.791.049.153	5.879.992.883.423
4. Giá vốn hàng bán	11	5.19	5.274.517.203.594	4.776.187.845.294
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.278.273.845.559	1.103.805.038.129
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	72.599.765.979	53.194.364.902
7. Chi phí tài chính	22	5.21	146.304.130.363	186.449.572.507
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>128.996.260.173</i>	<i>145.744.333.149</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(668.779.697)	4.872.004.648
9. Chi phí bán hàng	25		171.683.850.319	140.082.436.427
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		453.397.978.346	376.530.643.367
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		578.818.872.813	458.808.755.378
12. Thu nhập khác	31	5.22	43.085.229.252	144.536.430.882
13. Chi phí khác	32	5.22	40.152.419.380	244.863.170.917
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.22	2.932.809.872	(100.326.740.035)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		581.751.682.686	358.482.015.343
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.23	62.586.471.389	89.867.007.534
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.23	60.046.474.855	44.654.390.074
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		459.118.736.441	223.960.617.735
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		379.131.582.180	122.481.408.610
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		79.987.154.261	90.907.861.610

Hà Nội, ngày 20 tháng 05 năm 2016

Kế toán tổng hợp



Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Hưng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Hùng

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 2015

Mẫu B 03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		581.751.682.686	358.482.015.343
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		150.072.992.035	148.277.380.993
- Các khoản dự phòng	03		66.332.114.340	28.640.219.298
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(61.394.950.728)	(972.261.870)
- Chi phí lãi vay	06		128.996.260.173	145.744.333.149
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		865.758.098.506	680.171.686.913
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(203.846.788.619)	(57.449.848.987)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(101.262.952.834)	112.283.753.468
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		159.327.931.459	114.101.165.999
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		17.687.244.850	30.089.074.334
- Tiền lãi vay đã trả	14		(125.387.003.047)	(149.191.446.190)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(78.939.330.314)	(80.305.976.442)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		21.371.120.024	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(22.210.604.299)	(11.316.071.494)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		532.497.715.725	638.382.337.601
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(64.791.032.034)	(56.605.472.532)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		503.772.727	6.688.422.952
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.753.501.059.831)	(18.786.452.668)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.294.613.686.229	12.393.552.255
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(250.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		97.206.425.000	22.886.840.383
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		61.180.976.253	43.104.179.149
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(364.787.231.656)	9.431.069.539
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		3.468.657.452.388	2.509.763.442.934
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.348.514.320.141)	(3.090.611.285.911)
6. Chuyển lợi nhuận về Bộ Tài chính theo quy định tại Thông tư 187/2013/TT-BTC	36		(32.089.552.932)	(22.929.472.760)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		88.053.579.315	(603.777.315.737)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50		255.764.063.384	44.036.091.403
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60		677.960.002.319	633.766.190.678
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61		1.700.166	157.720.238
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</i>	70		933.725.765.869	677.960.002.319

Kế toán tổng hợp

Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hưng

Hà Nội, ngày 20 tháng 05 năm 2016

CÔNG TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ
ĐÔ THỊ

Nguyễn Đức Hùng

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”), tiền thân là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - là doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02 tháng 06 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Theo Quyết định số 595/QĐ-BXD ngày 30 tháng 03 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 03 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 (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, 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 tư ngày 29 tháng 5 năm 2013 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 của Tổng Công ty tại tầng 5+6 Tòa nhà M5, 91 Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội.

Số lao động bình quân trong năm 2015: 658 người

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 tư ngày 29 tháng 4 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm 2015: Xây dựng công trình bất động sản và thi công xây lắp các công trình.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2015, 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:

	Hoạt động chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty Con			
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	Đầu tư kinh doanh nhà, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	55%	55%
Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Kinh doanh bất động sản	73%	73%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới	51%	51%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty TNHH NN 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE)	Kinh doanh bất động sản	58%	58%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng	98%	98%
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC)	Kinh doanh bất động sản	53%	53%
Công ty CP Xi măng Sông Thao	Sản xuất xi măng	81%	81%
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27%	27%
Công ty Liên doanh Janadeco		35%	35%
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Quản lý khu du lịch	25%	25%
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	30%	30%
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	22,3%	22,3%

Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:

- Ban quản lý dự án số 1, Khu đô thị mới Mỹ Đình II, xã Mỹ Đình, Từ Liêm, 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 11, 430 Ngõ Gia Tự, Phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội;
- Ban quản lý dự án HUD TOWER, Phòng 704 tòa nhà 198 Nguyễn Trãi, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội;
- 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 12, thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, 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 9, 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- 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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 1/1/2015.

Tổng Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể so sánh được, Tổng Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính hợp nhất cùng kỳ năm 2014 (được soạn lập dựa trên Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC và thông tư 244/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính) (chi tiết xem Thuyết minh 6.2), do đó các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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**

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 2015

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của 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 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 31/12/2015 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2015 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), Công ty CP Xi măng Sông Thao.

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 kinh doanh.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (Tiếp theo)**

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 31/12/2015.
- (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 31/12/2015.

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.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại các khoản mục có gốc tiền tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Thời điểm	Ngân hàng	Tỷ giá mua vào	Tỷ giá bán ra
31/12/2015	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	24.446 VND/EUR	24.701 VND/EUR
31/12/2015	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	22.450 VND/USD	22.540 VND/USD
31/12/2015	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nội	22.450 VND/USD	22.540 VND/USD

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.

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

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

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

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 lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

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.

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.

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

	2015
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	20 - 25
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.

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của 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.

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.

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

Trong năm 2015, có 38.005.176.361 đồng chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Tổng Công ty.

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.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**Đối với Doanh thu bất động sản:**

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Tổng Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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 22% 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 kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Tổng Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	41.292.350.547	32.445.387.563
Tiền gửi ngân hàng	345.042.913.432	456.480.904.814
Các khoản tương đương tiền	547.390.501.890	189.033.709.942
Tổng	933.725.765.869	677.960.002.319

Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2015 là khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại cổ phần.

Công ty mẹ - 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

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	401.012.015.146	401.012.015.146	81.095.665.636	81.095.665.636
	401.012.015.146	401.012.015.146	81.095.665.636	81.095.665.636
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	401.012.015.146	401.012.015.146	81.095.665.636	81.095.665.636

Đơn vị tính: VND

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Ngắn hạn	1.951.291.655.178	1.788.076.880.041
Công ty CP Phát triển nhà Thủ Thiêm	115.200.000.000	13.226.147.000
Công ty CP Địa ốc Thăng Long	85.106.538.912	57.473.923.376
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (LILAMA)	84.775.383.003	86.977.804.561
Phải thu khách hàng khác	1.666.209.733.263	1.630.399.005.104
Dài hạn	2.448.262.500	-
Phải thu khách hàng khác	2.448.262.500	-
Tổng	1.953.739.917.678	1.788.076.880.041

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Ngắn hạn	357.729.244.013	384.808.151.897
Các đối tượng khác	357.729.244.013	384.808.151.897
Dài hạn	110.000.000	-
Các đối tượng khác	110.000.000	-
Tổng	357.839.244.013	384.808.151.897

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 2015

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.5 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	615.464.613.500	-	487.322.513.297	-
- Phải thu về cổ phần hóa	13.834.705.342	-	208.135.739	-
- Ký cược, ký quỹ	253.000.000	-	-	-
- Tạm ứng	112.104.802.172	-	225.479.443.086	-
- Phải thu khác	489.272.105.986	-	261.634.934.472	-
+ Ủy thác đầu tư (i)	1.368.000.000	-	1.368.000.000	-
+ Phải thu Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (ii)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
+ Phải thu các đội xây dựng	-	-	13.580.392.478	-
+ Phải thu Chi phí đầu tư Dự án Lê Quang Kim	-	-	138.200.000.000	-
+ Công ty Cổ phần PPC An Thịnh- Đà Nẵng (iii)	414.232.622.161	-	-	-
+ Phải thu khác	27.453.750.825	-	62.476.944.733	-
Dài hạn	4.013.669.609	-	3.343.813.723	-
- Ký cược, ký quỹ	4.013.669.609	-	3.343.813.723	-
Tổng	619.478.283.109	-	490.666.327.020	-

(i) Ủy thác đầu tư phản ánh khoản góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (công ty con của Tổng Công ty) vào Dự án Đồng Nai và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức từ nguồn nhận ủy thác đầu tư từ một số tổ chức, cá nhân.

(ii) Ngày 28/06/2007, theo nghị quyết số 07/NQ-CD, Đại hội cổ đông công ty Cổ phần Thép sông Hồng (gọi tắt là "THS") đã chấp nhận đề HUD không tham gia làm cổ đông của THS kể từ ngày 01/07/2007. THS sẽ mua lại cổ phần của HUD và có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số vốn HUD đã góp vào THS với thời hạn chậm nhất là 31/12/2008. Đến ngày 31/12/2014, hai bên chưa ký các công văn cũng như biên bản đối chiếu công nợ xác nhận THS sẽ thanh toán với HUD toàn bộ chi phí HUD đã đầu tư vào dự án theo giá gốc của khoản đầu tư (Không có chênh lệch giá bán - giá gốc)

Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất năm 2012 của THS, giá trị sổ sách của cổ phiếu THS là khoảng 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.

(iii) Tại Công ty Cổ phần phát triển Nhà xã hội - HUD.VN: Hợp đồng số 556/2015/HĐ/CPC- HUD về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2015 giữa bên chuyển nhượng là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị và Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN, bên nhận chuyển nhượng: Công ty Cổ phần CPC An Thịnh. Chuyển nhượng hai thửa đất: Thửa đất thứ nhất ở Phường An Hải Bắc, Phước Mỹ, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng với diện tích 18.000 m2, thửa đất thứ hai ở Khu dân cư An Cư 3, Phường Phước Mỹ, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng với diện tích 3.795m2. Tổng giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là: 550.000.000.000 đồng.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.6 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	73.604.679.822	(878.142.162)	70.613.323.896	(848.533.669)
Công cụ, dụng cụ	34.443.755.028	-	15.945.139.728	-
Chi phí SX KDDD	7.819.734.226.272	-	7.822.694.296.842	-
Thành phẩm	275.822.933.307	-	238.401.924.706	-
Hàng hóa	74.393.642.631	-	29.081.599.054	-
Tổng	8.277.999.237.060	(878.142.162)	8.176.736.284.226	(848.533.669)

Tại ngày 31/12/2015, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Phú Mỹ - Quảng Ngãi được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi.

Tại ngày 31/12/2015, 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.

Tại ngày 31/12/2015, toàn bộ toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án 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.



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 2015

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.7 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2015	1.299.231.736.074	1.198.891.703.028	177.275.502.858	18.540.993.121	20.062.448.298	2.714.002.383.379
Tăng trong năm	88.002.736.168	35.753.703.270	20.634.705.761	1.853.857.481	17.140.397.194	163.385.399.874
Mua trong năm	925.214.606	25.765.879.317	13.556.030.810	755.730.808	384.181.818	41.387.037.359
Đầu tư xây dựng cơ bản	87.039.477.431	8.966.803.990	6.307.894.224	33.268.229	-	102.347.443.874
Điều chuyển, phân loại lại	23.134.131	-	770.780.727	1.064.858.444	16.756.215.376	18.614.988.678
Tăng khác	14.910.000	1.021.019.963	-	-	-	1.035.929.963
Giảm trong năm	110.707.081.865	29.085.183.237	1.387.079.243	436.008.090	1.016.011.367	142.631.363.802
Thanh lý, nhượng bán	841.656.816	9.604.823.787	1.387.079.243	120.236.363	361.888.866	12.315.685.075
Điều chuyển, phân loại lại	568.593.845	17.990.392.177	-	146.831.727	624.596.501	19.330.414.250
Giảm theo QĐ của BXD	109.061.921.183	-	-	-	-	109.061.921.183
Giảm khác	234.910.021	1.489.967.273	-	168.940.000	29.526.000	1.923.343.294
Số dư tại 31/12/2015	1.276.527.390.377	1.205.560.223.061	196.523.129.376	19.958.842.512	36.186.834.125	2.734.756.419.451
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2015	288.437.170.948	394.095.854.810	121.226.529.963	15.298.472.056	11.477.780.785	830.535.808.562
Tăng trong năm	80.039.074.806	72.328.074.874	19.279.412.729	917.745.333	5.690.820.274	178.255.128.016
Khấu hao trong năm	50.751.967.946	72.328.074.874	19.156.317.677	917.745.333	1.800.939.941	144.955.045.771
Điều chuyển, phân loại lại	29.287.106.860	-	123.095.052	-	3.889.880.333	33.300.082.245
Giảm trong năm	9.292.537.524	37.612.495.172	1.372.731.582	864.300.175	671.412.732	49.813.477.185
Thanh lý, nhượng bán	509.842.589	4.051.604.699	1.372.731.582	115.236.361	287.260.461	6.336.675.692
Điều chuyển, phân loại lại	564.874.759	32.438.593.949	-	634.597.424	369.389.271	34.007.455.403
Giảm theo QĐ của BXD	8.077.690.665	-	-	-	-	8.077.690.665
Giảm khác	140.129.511	1.122.296.524	-	114.466.390	14.763.000	1.391.655.425
Số dư tại 31/12/2015	359.183.708.230	428.811.434.512	139.133.211.110	15.351.917.214	16.497.188.327	958.977.459.393
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2015	1.010.794.565.126	804.795.848.218	56.048.972.895	3.242.521.065	8.584.667.513	1.883.466.574.817
Tại 31/12/2015	917.343.682.147	776.748.788.549	57.389.918.266	4.606.925.298	19.689.645.798	1.775.778.960.058
Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay:						1.258.881.908.112
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						161.749.852.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.8 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
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2015	34.795.546.447	554.200.801	3.890.918.462	3.969.370.931	43.210.036.641
Tăng trong năm	540.736.867	-	195.000.000	-	735.736.867
Mua trong năm	540.736.867	-	195.000.000	-	735.736.867
Giảm trong năm	-	64.000.000	-	107.787.192	171.787.192
Giảm khác	-	64.000.000	-	107.787.192	171.787.192
Số dư tại 31/12/2015	35.336.283.314	490.200.801	4.085.918.462	3.861.583.739	43.773.986.316
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2015	805.462.042	275.843.156	3.324.959.004	2.636.411.383	7.042.675.585
Tăng trong năm	220.517.685	55.420.080	413.260.317	515.334.076	1.204.532.158
Khấu hao trong năm	220.517.685	55.420.080	413.260.317	515.334.076	1.204.532.158
Giảm trong năm	-	64.000.000	-	84.943.365	148.943.365
Giảm khác	-	64.000.000	-	84.943.365	148.943.365
Số dư tại 31/12/2015	1.025.979.727	267.263.236	3.738.219.321	3.066.802.094	8.098.264.378
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2015	33.990.084.405	222.937.565	565.959.458	1.332.959.548	36.167.361.056
Tại 31/12/2015	34.310.303.587	278.357.645	347.699.141	794.781.645	35.675.721.938

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 12.234.380.686

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.273.367.770

5.9 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	117.947.725.953	7.225.048.552	358.020.199	124.814.754.306
- Quyền sử dụng đất	863.471.923	-	-	863.471.923
- Nhà	117.084.254.030	7.225.048.552	358.020.199	123.951.282.383
Giá trị hao mòn lũy kế	21.875.646.979	3.913.414.106	-	25.789.061.085
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	21.875.646.979	3.913.414.106	-	25.789.061.085
Giá trị còn lại	96.072.078.974	3.311.634.446	358.020.199	99.025.693.221
- Quyền sử dụng đất	863.471.923	-	-	863.471.923
- Nhà	95.208.607.051	3.311.634.446	358.020.199	98.162.221.298

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 đến 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 khoản 80% tổng diện tích tòa nhà, phần diện tích còn lại được sử dụng làm văn phòng đại diện của Tổng Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2015 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.

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 hợp nhất. Tuy nhiên, tại ngày 31/12/2015, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nên chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất riêng, để xác định giá trị hợp lý này, Tổng Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Tổng Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	85.419.167.950	85.419.167.950	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	85.419.167.950	85.419.167.950	-	-
Chi phí XD CB dở dang	207.143.604.423	207.143.604.423	112.646.938.266	112.646.938.266
Đường quanh Hồ LĐ giai đoạn I & II	55.782.170.724	55.782.170.724	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	48.071.542.320	48.071.542.320
Công trình tòa nhà văn phòng lô A-CC7	97.942.924.621	97.942.924.621	-	-
Các công trình khác	5.602.823.122	5.602.823.122	8.793.225.222	8.793.225.222
Tổng	292.562.772.373	292.562.772.373	112.646.938.266	112.646.938.266

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2015	01/01/2015
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị góp vốn	Giá trị góp vốn
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			220.665.782.075	194.153.833.584
Công ty Liên doanh Vinapon (1)	27,3%	27,3%	32.497.920.000	32.503.153.294
Công ty Liên doanh Janadeco (2)	35%	35%	16.665.600.000	5.115.600.000
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên			23.602.805.840	11.503.151.290
Kiên Giang - Becamex Bình Dương				
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	25,0%	25%	15.000.000.000	12.141.877.253
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	30%	30%	27.813.300.000	27.813.300.000
Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	22,3%	22,3%	17.700.000.000	17.700.000.000
Công ty Cổ phần Clinker Hà Tiên	45%	45%	27.226.530.987	22.500.000.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Kiên Giang	41,3%	41,3%	13.940.070.533	19.102.556.556
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Đền	40%	40%	16.863.714.588	16.941.152.142
Công ty Cổ phần Bao Bì Hà Tiên	38,5%	38,5%	17.813.347.258	16.709.971.262
Công ty Cổ phần Thương mại	20%	20%	4.234.153.101	4.682.221.804
- Dịch vụ Đào Ngọc				
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%	20%	2.021.273.011	1.966.000.960
Công ty Cổ phần Đầu tư xây lắp và thương mại dịch vụ HUD3.6	49,2%	30%	1.763.279.436	1.672.630.166
Công ty Cổ phần Dịch vụ và quản lý đô thị HUD3S	46,5%	30%	442.354.347	305.653.219
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC -DESCOR	20%	20%	581.432.974	396.565.638
Công ty Cổ phần Thương mại HUDS-1	30%	30%	-	600.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác			95.594.854.951	735.443.875.039
Công ty CP Xi măng Sông Thao			-	0
Quỹ Đầu tư Việt Nam VIF (3)			28.800.000.000	61.200.000.000
Vốn góp cổ phần			63.944.854.951	126.044.500.039
Đầu tư trái phiếu			2.850.000.000	2.850.000.000
Góp vốn mua Quyền sử dụng đất 18.000m2 tại Khu đất Phạm Văn Đồng - TP Đà Nẵng			-	450.000.000.000
Quyền sử dụng đất 3.795 m2-Khu DC3, Phước Mỹ Sơn, Đà Nẵng			-	95.349.375.000
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn			(999.548.145)	(5.278.540.352)
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn			(999.548.145)	(5.278.540.352)
Tổng			315.261.088.881	924.319.168.271

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 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

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

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

(3) Tổng giá trị đã góp của dự án "Quỹ đầu tư Việt Nam" là 1.349.200.000.000 đồng, trong đó HUD góp 72 tỉ đồng, tương ứng 5,3%. Tính đến thời điểm 31/12/2015 vốn góp của HUD còn 28,8 tỷ đồng. Theo điều lệ, thời hạn hoạt động của Quỹ là 31/12/2015, Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, các nhà đầu tư đang dự kiến kéo dài thời gian hoạt động đến hết năm 2016 và đã đưa nội dung này vào Đại hội nhà đầu tư thường niên ngày 03/6/2016

5.12 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	760.067.041.216	760.067.041.216	620.108.640.049	620.108.640.049
TCT Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	14.361.148.910	14.361.148.910	34.893.334.509	34.893.334.509
Các đối tượng khác	745.705.892.306	745.705.892.306	585.215.305.540	585.215.305.540
b. Dài hạn	11.715.685.114	11.715.685.114	-	-
Các khách hàng khác	11.715.685.114	11.715.685.114	-	-
Người mua trả tiền trước	-	-	-	-
Tổng	771.782.726.330	771.782.726.330	620.108.640.049	620.108.640.049

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 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2015	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2015
Phải nộp	1.220.325.987.292	429.867.501.831	757.454.445.909	892.739.043.214
Thuế giá trị gia tăng	115.422.891.282	242.668.317.714	303.509.244.729	54.581.964.267
Thuế tiêu thụ đặc biệt	1.864.231.264	5.875.126.777	7.192.454.223	546.903.818
Thuế XNK	-	410.816.371	390.788.668	20.027.703
Thuế thu nhập doanh nghiệp	71.999.933.337	44.347.053.488	78.939.330.314	37.407.656.511
Thuế thu nhập cá nhân	3.146.205.214	10.634.441.128	9.579.869.883	4.200.776.459
Thuế tài nguyên	(2.770.143.818)	21.889.404.933	18.119.317.761	999.943.354
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	659.211.703.036	68.639.188.428	214.056.256.537	513.794.634.927
Thuế khác	-	1.182.315.969	1.182.315.969	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	371.451.166.977	34.220.837.023	124.484.867.825	281.187.136.175
Phải thu	20.180.860.587	119.162.355.583	121.143.104.021	22.161.609.025
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	14.686.276.170	114.719.916.273	116.721.719.706	16.688.079.603
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.158.172.417	2.369.644.173	4.335.892.156	4.124.420.400
Thuế thu nhập cá nhân	138.952.709	141.525.421	24.441.659	21.868.947
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	127.317.620	127.035.727	61.050.500	61.332.393
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	1.177.708.585	1.123.140.165	-	54.568.420
Phí, lệ phí và các khoản phải	1.892.433.086	681.093.824	-	1.211.339.262

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Ngắn hạn	4.036.155.341.562	3.796.052.631.890
Trích trước chi phí công trình	3.967.125.966.368	3.715.897.436.539
Chi phí lãi vay phải trả	31.452.658.494	27.843.401.368
Chi phí khác	37.576.716.700	52.311.793.983
Dài hạn	-	-
Tổng	4.036.155.341.562	3.796.052.631.890

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 31/12/2015 bao gồm các khoản trích trước theo tỷ lệ lãi gộp dự toán của các dự án đầu tư kinh doanh với số dư khoảng 3,967 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2014 là 3,715 tỷ đồng). Số dư các khoản trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án và bàn giao công trình cho các chủ đầu tư.

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 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.15 Phải trả khác

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Ngắn hạn	375.320.915.414	727.246.197.046
Kinh phí công đoàn	1.584.137.620	1.881.626.303
Bảo hiểm xã hội	5.845.783.506	4.584.812.373
Bảo hiểm y tế	662.314.178	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.045.364.358	13.505.127.233
Các khoản phải trả, phải nộp khác	366.790.105.847	707.274.631.137
<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>107.121.569.210</i>	<i>41.327.107.177</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>10.119.078.000</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>93.424.802.431</i>	<i>99.698.494.986</i>
<i>Phải trả tổ đội xây dựng</i>		<i>291.151.043.046</i>
<i>Phải trả góp vốn đầu tư dự án</i>	<i>34.203.830.000</i>	<i>79.399.537.352</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>109.420.826.206</i>	<i>173.079.370.576</i>
Bảo hiểm thất nghiệp	438.574.263	-
Dài hạn	104.972.964.795	100.102.490.718
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	12.626.499.878	9.046.110.276
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	90.769.567.666	90.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	1.576.897.251	1.056.380.442
Tổng	480.293.880.209	827.348.687.764

(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. Đến ngày 31/12 Phong Phú đã góp số tiền là 107.121.569.210 đồng.

(2): Theo Hợp đồng số 01/HĐHTĐTXD&KD năm 2009 về việc hợp tác đầu tư 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 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 HUD sẽ là đại diện cho bên liên danh. 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%.

(3): Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư được trích với mức 240.000 đồng/m² trước khi luật nhà ở có hiệu lực và bằng 2% sau khi luật nhà ở có hiệu lực.

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 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

a. Vay	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.290.387.933.073	1.290.387.933.073	2.270.238.575.820	2.270.238.575.820
Vay ngắn hạn các ngân hàng	1.045.785.141.260	1.045.785.141.260	1.171.507.022.897	1.171.507.022.897
Vay các đối tượng khác	102.091.847.080	102.091.847.080	134.665.122.892	134.665.122.892
Nợ dài hạn đến hạn trả	142.510.944.733	142.510.944.733	964.066.430.031	964.066.430.031
Vay dài hạn	2.087.489.178.329	2.087.489.178.329	1.227.781.667.829	1.227.781.667.829
Ngân hàng BNP Paribas (1)	225.053.078.255	225.053.078.255	157.858.678.149	157.858.678.149
Vay dài hạn các ngân hàng trong nước	1.001.605.206.637	1.001.605.206.637	1.298.677.340.267	1.298.677.340.267
Trái phiếu phát hành (2)	700.000.000.000	700.000.000.000	600.000.000.000	600.000.000.000
Quỹ tích lũy trả nợ nước ngoài (3)	159.604.873.877	159.604.873.877	112.242.258.683	112.242.258.683
Vay các đối tượng khác	1.226.019.560	1.226.019.560	23.069.820.761	23.069.820.761
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	(964.066.430.031)	(964.066.430.031)
Tổng	3.377.877.111.402	3.377.877.111.402	3.498.020.243.649	3.498.020.243.649

(1) Khoản vay với ngân hàng BNP Paribas :

Hợp đồng tín dụng thương mại số 12876B/HUD-BNPP ngày 22 tháng 12 năm 2006 với hạn mức tín dụng là 9.000.000 EUR. Mục đích khoản vay là tài trợ hợp đồng xuất nhập khẩu thiết bị Đức bao gồm máy nghiền clinker, máy nghiền nhiên liệu, máy nghiền than và cá phụ tùng kèm theo cho các dự án đầu tư nhà máy Xi măng Sông Thao. Thời hạn vay là 10,5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được chính phủ bảo lãnh, lãi suất vay được áp dụng cho từng thời điểm và được xác định trên cơ sở EURIBOR 6 tháng + 18,5%/năm.

Hợp đồng tín dụng thương mại số 12878A/HUD-BNPP ngày 22 tháng 12 năm 2006 với hạn mức tín dụng là 10.781.994,58 USD. Mục đích của khoản vay là tài trợ 85% giá trị nhập khẩu thiết bị Trung Quốc theo hợp đồng số 30306/LILAMA-TCDDRI ký giữa LILAMA 69-3 và nhà thầu TIANJIN CEMENT INDUSTRY DESIGN and RESEARCH INSTITUTE (TCDRI). Thời hạn vay là 10 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, khoản vay được chính phủ bảo lãnh. Lãi suất cho vay được áp dụng cho từng thời điểm trên cơ sở LIBOR 6 tháng + 0,65%/năm.

Hợp đồng tín dụng thương mại số 12878B/HUD-BNPP ngày 22/12/2006 với hạn mức tín dụng 3.600.000 USD. Mục đích cho vay là tài trợ 15% giá trị nhập khẩu Trung Quốc theo hợp đồng số 30306/LILAMA-TCDDRI ký giữa LILAMA 69-3 và nhà thầu TIANJIN CEMENT INDUSTRY DESIGN and RESEARCH INSTITUTE (TCDRI) và tài trợ phí bảo hiểm, tiền lãi. Thời hạn cho vay là 10 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, khoản vay được chính phủ bảo lãnh. Lãi suất vay được áp dụng cho từng thời điểm trên cơ sở LIBOR 6 tháng + 1,85%/năm.

Khoản vay với ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Vietinbank - chi nhánh Quảng Ngãi theo hợp đồng tín dụng số 00520/2010/0002265 ngày 10/09/2010 với số tiền cấp hạn mức là 200.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Phú Mỹ tỉnh Quảng Ngãi. Thời gian cho vay 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất áp dụng phương thức thả nổi bằng lãi suất tiết kiệm VND trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ tối thiểu 3,8%/năm. Tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản hình thành từ việc đầu tư vào dự án bao gồm tài sản gắn liền với đất, quyền tài sản phát sinh từ dự án, quyền tài sản phát sinh từ các giao dịch kinh doanh và khai thác dự án. Giá trị tài sản thế chấp: 1.249.840.900.000 đồng.

5.16 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**(2): Trái phiếu phát hành**

Ngày 24/07/2015 Tổng Công ty phát hành thành công 700 tỷ đồng trái phiếu có kỳ hạn 3 năm, lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên là 8,5%/năm. Lãi suất của các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND trả sau kỳ hạn 12 tháng của 4 sở giao dịch tại Hà Nội của bốn ngân hàng gồm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại ngày xác định lãi suất của từng kỳ trả lãi cộng (+) biên độ 2,5% /năm. 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.

(3) Quỹ tích lũy trả nợ nước ngoài:

- Khoản vay phát sinh từ hợp đồng ứng vốn và trả nợ vay nước ngoài từ vốn quỹ tích lũy trả nợ nước ngoài. Theo đó Bộ tài chính sẽ trả khoản vay đến hạn cho ngân hàng BNP Paribas (gốc và lãi) thay cho Tổng Công ty đồng thời Tổng Công ty sẽ ghi nhận một khoản vay tương ứng với số tiền Bộ tài chính thanh toán cho nhân hàng Paribas. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

- Khoản vay theo hợp đồng số 01/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 30/07/2013, số tiền cho vay là 654.526,56 EUR với lãi suất 5,1%/ năm ; 193.570,37 USD với lãi suất 3,85%/năm; 592.272,01 USD lãi suất vay 1,1345% và 203.391,27 USD với lãi suất 5.05%/năm thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 26/07/2013.

- Khoản vay theo hợp đồng số 02/2013/HĐUV/QTL-XMST ngày 20 tháng 12 năm 2013, số tiền cho vay là 640.829,17 EUR, lãi suất 5,1%/năm thời hạn là 2 năm kể từ ngày 23/12/2013.

- Khoản vay theo hợp đồng số 03/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 23/12/2014, số tiền cho vay là 192.087,93 USD với lãi suất 1,048%/năm; 582.844,88 USD với lãi suất 3,85%/năm và 199.297,14 với lãi suất 5,05%/năm thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 21/01/2014.

- Khoản vay theo hợp đồng số 04/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 26/06/2014 số tiền cho vay là 627.131,77 EUR lãi suất 5,1%/năm; thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 23 tháng 06 năm 2014.

- Khoản vay theo Hợp đồng số 05/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 26 tháng 06 năm 2014, số tiền cho vay là 190.745,46 USD với lãi suất là 0,9846% năm; 572.078,98 USD lãi suất 3,85%/năm và 194.621,6 USD với lãi suất 5,05%/năm, thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 21 tháng 07 năm 2014.

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 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

5.17 Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2014	2.282.569.908.335	66.897.467.614	311.961.379.857	57.822.919.357	205.739.178	36.352.473	(165.331.400.752)	109.503.044.653	1.015.923.220.141	3.679.588.630.856
Tăng vốn do đánh giá lại vốn nhà nước tại Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà Kiên Giang	113.492.846.615	-	-	-	-	-	-	-	-	113.492.846.615
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	122.481.408.610	-	-	122.481.408.610
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	54.203.208.779	6.686.459.446	-	-	-	-	-	60.889.668.225
Tăng khác	-	-	69.766.524	8.240.114	2.616.044.590	-	7.943.042.654	-	-	10.637.093.882
Bổ sung vốn chủ sở hữu	-	(11.960.210.342)	-	-	-	-	-	-	-	(11.960.210.342)
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	-	4.154.294.208	4.154.294.208
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-	(102.739.857.636)	-	-	(102.739.857.636)
Chuyển lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	-	(22.929.472.760)	-	-	(22.929.472.760)
Đánh giá lại các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại thời điểm cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang	-	-	(8.416.954.973)	(4.870.165.819)	-	-	(11.294.274.132)	-	-	(24.581.394.924)
Giảm khác	-	-	(7.323.111.026)	(4.476.212.239)	-	(31.858.000)	(2.799.207.651)	-	-	(14.630.388.916)
Quyết toán các công trình đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách	-	-	-	-	-	-	-	(8.433.822.152)	-	(8.433.822.152)
Số dư tại 31/12/2014	2.396.062.754.950	54.937.257.272	350.494.289.161	55.171.240.859	2.821.783.768	4.494.473	(174.669.761.667)	101.069.222.501	1.020.077.514.349	3.805.968.795.666
Số dư tại 01/01/2015	2.396.062.754.950	54.937.257.272	405.665.530.020	-	2.821.783.768	4.494.473	(174.669.761.667)	101.069.222.501	1.020.077.514.349	3.805.968.795.666
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	-	379.131.582.180	-	-	379.131.582.180
Tăng khác	-	-	13.484.447.356	-	12.460.383.048	-	-	-	-	25.944.830.404
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-	-	-	44.049.012.956	44.049.012.956
Giảm vốn trong năm nay (Giảm vốn góp Công ty HUDS)	(100.984.230.518)	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.984.230.518)
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chuyển lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	-	(32.089.552.932)	-	-	(32.089.552.932)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(41.067.483.313)	-	-	(41.067.483.313)
Trích lập các quỹ	-	-	19.859.946.072	-	-	-	(38.550.371.072)	-	-	(18.690.425.000)
Số dư tại 31/12/2015	2.295.078.524.432	54.937.257.272	439.009.923.448	-	15.282.166.816	4.494.473	92.754.413.196	101.069.222.501	1.064.126.527.305	4.062.262.529.443

5.18 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	5.341.714.853.550	5.113.699.843.262
Doanh thu xây lắp	1.271.506.033.967	825.458.080.552
Doanh thu hoạt động khác	47.621.080.661	33.036.451.459
Tổng	6.660.841.968.178	5.972.194.375.273
Các khoản giảm trừ doanh thu	108.050.919.025	92.201.491.850
Hàng bán trả lại	108.050.919.025	72.296.919.074
Giảm giá hàng bán	-	18.627.329.215
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	1.277.243.561
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.552.791.049.153	5.879.992.883.423

5.19 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	4.024.335.241.108	4.027.904.848.191
Giá vốn xây lắp	1.208.324.771.697	735.745.694.473
Giá vốn hoạt động khác	41.857.190.789	12.537.302.630
Tổng	5.274.517.203.594	4.776.187.845.294

5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	51.462.462.753	30.209.826.303
Lãi bán các khoản đầu tư	3.203.263.500	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.515.250.000	742.800.727
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.266.918.168	15.859.544.114
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.151.871.558	6.382.193.758
Tổng	72.599.765.979	53.194.364.902

5.21 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền vay	128.996.260.173	145.744.333.149
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	2.036.850.906	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(4.278.992.207)	(9.749.874.471)
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	-	15.652.172.101
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.122.408.055	22.173.574.566
Chi phí hoạt động tài chính khác	14.427.603.436	12.629.367.162
Tổng	146.304.130.363	186.449.572.507

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 2015

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.22 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thu nhập dự án Ánh Dương	3.727.272.728	-
Hoàn nhập quỹ kinh phí bảo trì nhà chung cư	4.030.300.363	61.419.654.860
Thanh lý tài sản cố định	503.772.727	12.007.564.118
Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án	894.228.927	46.455.397.652
Thu nhập từ chi phí lãi chậm trả không phải trả	12.196.535.885	-
Thu từ kiểm kê thừa	2.431.874.333	-
Thu thù lao đại diện vốn nhà nước	606.232.000	-
Tiền phạt hành chính	1.280.282.577	-
Thu nhập từ cho thuê thiết bị xây dựng	3.560.796.834	-
Thu nhập khác	13.853.932.878	24.653.814.252
Tổng	43.085.229.252	144.536.430.882
Chi phí khác		
Chi phí dự án Ánh Dương	12.662.872.257	-
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất và vi phạm hành chính	11.433.024.057	159.486.771.282
Truy thu thuế	902.229.357	-
Chi thù lao đại diện vốn nhà nước	588.000.000	-
Hoàn nhập chi phí trích trước	4.501.104.824	-
Chi phí dự án dừng hoạt động		53.253.092.079
Chi phí vượt tổng mức đầu tư	488.039.748	10.803.120.288
Thanh lý tài sản cố định	289.798.252	6.668.489.357
Chi phí khác	9.287.350.885	14.651.697.911
Tổng	40.152.419.380	244.863.170.917
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	2.932.809.872	(100.326.740.035)

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

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	62.586.471.389	89.867.007.534
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	60.046.474.855	44.654.390.074
Tổng	122.632.946.244	134.521.397.608

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ngày 18/7/2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 920/QĐ-BXD về việc thực hiện cổ phần hóa và thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị. Theo đó, Tổng Công ty sẽ thực hiện cổ phần hóa tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là ngày 31/12/2014. Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất này, Kiểm toán Nhà nước đã thực hiện kiểm toán giá trị doanh nghiệp và Tổng Công ty đang trình Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp.

6.2 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam. Một số chỉ tiêu được phân loại và điều chỉnh theo theo kết luận của Thanh tra Tổng Cục thuế và Báo cáo thẩm tra của Kiểm toán Nhà nước về giá trị doanh nghiệp của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 31/12/2014 để cổ phần hóa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2015.

Tổng Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể so sánh được, Tổng Công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính hợp nhất cùng kỳ năm 2014. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

Các Chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Số tại 01/01/2015 (Trình bày lại)	Số tại 31/12/2014 (Báo cáo Kiểm toán độc lập)	Chênh lệch
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.788.076.880.041	1.786.022.350.670	2.054.529.371
Phải thu ngắn hạn khác	487.322.513.297	261.843.070.211	225.479.443.086
Hàng tồn kho	8.176.736.284.226	8.169.121.223.222	7.615.061.004
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	5.494.584.417	5.528.865.083	(34.280.666)
Tài sản ngắn hạn khác	-	225.479.443.086	(225.479.443.086)
Phải thu dài hạn khác	3.343.813.723	-	3.343.813.723
Tài sản dài hạn khác	-	3.343.813.723	(3.343.813.723)
Tài sản	10.460.974.075.704	10.451.338.765.995	9.635.309.709
Phải trả người bán ngắn hạn	620.108.640.049	620.155.230.265	(46.590.216)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.220.325.987.292	1.213.021.486.773	7.304.500.519
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.796.052.631.890	3.808.212.099.134	(12.159.467.244)
Phải trả ngắn hạn khác	727.246.197.046	731.308.317.627	(4.062.120.581)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	144.803.578.750	144.814.833.750	(11.255.000)
Quỹ đầu tư phát triển	405.665.530.020	344.914.592.992	60.750.937.028
Quỹ dự phòng tài chính	0	55.171.240.859	(55.171.240.859)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(174.669.761.667)	(187.700.307.729)	13.030.546.062
Nguồn vốn	6.739.532.803.380	6.729.897.493.671	9.635.309.709

6.2 Thông tin so sánh (Tiếp theo)

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

Chỉ tiêu	Năm 2014 (Trình bày lại)	Năm 2014 (Báo cáo Kiểm toán độc lập)	Chênh lệch
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.972.194.375.273	5.970.284.266.557	1.910.108.716
Giá vốn hàng bán	4.776.187.845.294	4.783.802.906.298	(7.615.061.004)
Doanh thu hoạt động tài chính	53.194.364.902	53.194.364.902	-
Chi phí tài chính	186.449.572.507	187.757.404.264	(1.307.831.757)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	376.530.643.367	376.469.571.050	61.072.317
Thu nhập khác	144.536.430.882	140.508.590.967	4.027.839.915
Chi phí khác	244.863.170.917	254.350.989.483	(9.487.818.566)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	89.867.007.534	84.178.407.123	5.688.600.411

Kế toán tổng hợp



Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng



Nguyễn Huy Hưng

Hà Nội, ngày 20 tháng 05 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Hùng