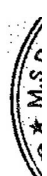


TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



Hà Nội - Tháng 3 năm 2021

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	9 - 49

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Thành viên	Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch
	Ông Nghiêm Văn Bang	Thành viên (Nghỉ hưu từ ngày 01/03/2020)
	Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
	Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
	Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/8/2020)

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

Ban Tổng Giám đốc	Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
	Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc (Nghỉ hưu từ ngày 10/11/2020)
	Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Phạm Văn Ân	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 28/10/2020)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam - Thành viên Hãng Kiểm toán MGI Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Hoài Đông
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021



Số: 429/BCKT/TC/AVA-NV6

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588

Fax: (+84 24) 3868 6248

Web: kiemtoanava.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2020 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, được lập ngày 30/3/2021 từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM; kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo tài chính tổng hợp vào ngày 06/4/2020 có dạng ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Lưu Quốc Thái
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0155-2018-126-1
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

A blue ink signature, likely of Tran Thi Chuc, written on a light background.

Tran Thị Chúc
Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

	MS	TM	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.995.857.486.070	6.949.971.541.677
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	658.108.432.537	304.164.221.300
1. Tiền	111		653.693.472.537	274.164.221.300
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.414.960.000	30.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.036.482.135.475	943.383.559.789
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	448.691.535.968	424.572.070.175
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	254.678.069.487	361.039.444.794
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	476.839.664.203	230.399.479.648
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(143.727.134.183)	(72.627.434.828)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	6.215.585.612.808	5.597.989.266.501
1. Hàng tồn kho	141		6.215.585.612.808	5.597.989.266.501
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		85.681.305.250	104.434.494.087
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	4.009.044.187	11.827.668.898
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		61.311.578.957	92.606.825.189
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		20.360.682.106	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.336.104.174.907	2.694.680.009.505
II. Tài sản cố định	220		263.473.191.673	271.613.312.682
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	215.772.257.737	243.539.995.884
- Nguyên giá	222		301.059.726.864	321.439.621.644
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(85.287.469.127)	(77.899.625.760)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	47.700.933.936	28.073.316.798
- Nguyên giá	228		50.484.329.266	30.830.808.066
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.783.395.330)	(2.757.491.268)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	447.553.040.033	473.536.947.138
1. Nguyên giá	231		574.818.359.188	588.322.925.036
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(127.265.319.155)	(114.785.977.898)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.10	107.233.829.226	107.233.829.226
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		107.233.829.226	107.233.829.226
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	1.379.147.057.816	1.735.250.888.582
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.325.648.579.865	1.674.099.579.865
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		91.976.820.000	91.976.820.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.800.000.000	2.800.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(41.278.342.049)	(33.625.511.283)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		138.697.056.159	107.045.031.877
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	138.697.056.159	107.045.031.877
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		10.331.961.660.977	9.644.651.551.182

Mẫu B 01-DN/TH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

			31/12/2020	01/01/2020
	MS	TM	VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		7.715.593.350.570	7.082.078.754.182
I. Nợ ngắn hạn	310		5.667.947.663.508	6.113.488.003.830
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	221.937.925.646	323.731.232.103
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	288.078.774.601	322.748.282.055
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	325.663.073.605	384.785.381.161
4. Phải trả người lao động	314		38.459.145.651	67.049.007.946
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	3.559.717.855.594	3.416.207.629.683
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	292.040.044.769	239.573.884.583
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	880.297.664.621	1.319.065.890.595
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		61.753.179.021	40.326.695.704
II. Nợ dài hạn	330		2.047.645.687.062	968.590.750.352
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	202.559.163.933	187.164.873.485
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	1.804.558.806.065	750.158.059.069
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		40.527.717.064	31.267.817.798
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.616.368.310.407	2.562.572.797.000
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2.616.368.310.407	2.562.572.797.000
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.172.023.918.523	2.118.228.405.116
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.331.961.660.977	9.644.651.551.182
(440 = 300+400)				

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	1.624.580.111.428	2.281.561.728.966
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.19	49.938.185.193	263.962.716.609
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.19	1.574.641.926.235	2.017.599.012.357
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	1.163.485.722.990	1.490.679.937.636
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		411.156.203.245	526.919.074.721
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	974.310.644.832	138.366.938.765
7. Chi phí tài chính	22	5.22	99.452.030.440	91.568.817.501
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		89.053.311.479	87.349.696.027
8. Chi phí bán hàng	25	5.23	75.352.531.979	85.973.401.360
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	357.920.194.782	280.583.483.057
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		852.742.090.876	207.160.311.568
11. Thu nhập khác	31	5.24	2.667.201.661	225.520.101
12. Chi phí khác	32	5.24	535.230.233.636	(5.208.024.889)
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.24	(532.563.031.975)	5.433.544.990
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		320.179.058.901	212.593.856.558
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	142.881.739.572	64.242.859.434
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		177.297.319.329	148.350.997.124

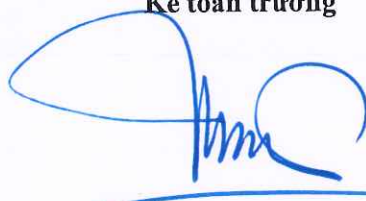
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

Mẫu B 03-DN/TH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		320.179.058.901	212.593.856.558
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		21.136.344.939	24.092.864.266
- Các khoản dự phòng	03		78.752.530.121	17.476.597.073
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(979.298.876.962)	(132.710.745.540)
- Chi phí lãi vay	06		89.053.311.479	87.349.696.027
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(470.177.631.522)	208.802.268.384
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(152.869.416.625)	(337.599.143.618)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(765.644.000.988)	(197.927.601.942)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		345.544.251.236	(91.715.725.004)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(23.833.399.571)	(118.213.075.042)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(249.268.938.980)	(87.349.696.027)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(185.439.858.694)	(127.451.036.818)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(22.648.944.621)	(26.553.435.076)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.524.337.939.765)	(778.007.445.143)
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		(516.882.673)	(3.874.439.075)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		35.136.000	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	100.000.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.185.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		142.320.446.672	132.710.745.540
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.326.838.699.999	228.836.306.465
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ cho vay	33		2.272.759.424.400	2.392.559.281.636
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.658.376.903.378)	(1.836.857.718.084)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(64.960.128.714)	(63.022.561.752)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		551.443.451.003	492.679.001.800
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		353.944.211.237	(56.492.136.878)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		304.164.221.300	360.656.358.178
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		658.108.432.537	304.164.221.300

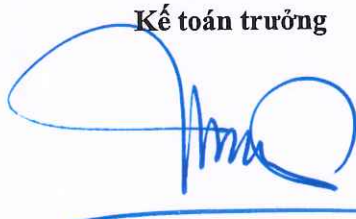
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Mẫu B 09-DN/TH

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm 2020: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp các công trình.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Mẫu B 09-DN/TH

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2020, Tổng Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết:

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Mẫu B 09-DN/TH

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:

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

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

Các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

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

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

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

Năm 2020, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 161.552.220.529 đồng, trong đó số đã kết chuyển vào giá vốn bán hàng là 74.089.893.465 đồng.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được 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:

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.

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Mẫu B 09-DN/TH

thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Ước tính kế toán

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

Các bên liên quan

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

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	17.485.327.511	10.230.950.674
Tiền gửi ngân hàng	636.208.145.026	263.933.270.626
Các khoản tương đương tiền	4.414.960.000	30.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	4.414.960.000	30.000.000.000
Tổng	658.108.432.537	304.164.221.300

(*) Tiền gửi tại ngân hàng Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I có kỳ hạn 3 tháng.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	448.691.535.968	424.572.070.175
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (**)	33.252.184.483	38.252.184.483
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp)	48.115.685.326	48.115.685.326
Công ty TNHHNN1TV Cấp thoát nước Bắc Ninh	34.485.908.476	34.485.908.476
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam (*)	13.489.660.690	13.489.660.690
Phải thu khách hàng khác (***)	319.348.096.993	290.228.631.200
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 6.2</i>	16.335.828.107	23.013.233.472
Tổng	448.691.535.968	424.572.070.175

(*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam với số tiền là: 14.206.680.690 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Tổng Công ty lắp máy Việt Nam với số tiền 28.252.184.483 đồng.

(***): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của các đối tượng khác với số tiền là: 63.345.222 đồng.

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	23.325.999.000	20.846.721.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh) (*)	20.677.541.620	20.677.541.620
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	48.002.477.491	47.618.964.726
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	63.711.956.800	118.853.690.210
Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Hà Đông (*)	12.152.226.229	12.152.226.229
Các đối tượng khác (**)	86.807.868.347	140.890.301.009
<i>Trong đó: Trả trước các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 6.2</i>	6.692.535.278	7.239.931.278
Tổng	254.678.069.487	361.039.444.794

(*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Hà Đông với số tiền là: 12.152.226.229 đồng; Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Vân Canh) nay là Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Hoài Đức với số tiền 20.677.541.620 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của các khách hàng khác với số tiền là: 17.920.263.601 đồng.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.4 Phải thu khác ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2020 (VND)		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	476.839.664.203	(50.454.892.338)	230.399.479.648	(47.370.297.696)
Phải thu cổ phần hóa		-	5.670.313.150	-
Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
Phải thu các công ty con, công ty liên kết	25.349.151.630	(3.284.594.642)	65.580.204.156	-
Phải thu tiền đền bù Giải phóng mặt bằng tại các Dự án	400.939.637.338	-	101.974.272.814	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (**)	952.564.696	(952.564.696)	1.152.564.696	(1.152.564.696)
Các khoản phải thu khác	1.756.642.685	-	4.714.425.985	-
Tạm ứng	1.346.374.506	-	4.982.131.322	-
Cầm cố ký quỹ ký cược ngắn hạn	277.560.348	-	107.834.525	-
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 6.2</i>	<i>36.207.424.972</i>	<i>(4.237.159.338)</i>	<i>68.579.554.455</i>	<i>(1.152.564.696)</i>
Tổng	476.839.664.203	(50.454.892.338)	230.399.479.648	(47.370.297.696)

(*) Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của Công ty cổ phần Thép Sông Hồng (THS), giá trị sổ sách của cổ phiếu THS là âm khoảng (-9.500 đồng/cổ phiếu (vốn chủ sở hữu (-)110 tỷ đồng). Đến ngày 31/3/2012, THS đã nợ gần 540 tỷ đồng trong đó có 350 tỷ đồng nợ quá hạn. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ nên quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi bằng 100% giá trị khoản phải thu, tương đương với số tiền 46.217.733.000 đồng. Ngày 05/01/2021, Tổng công ty HUD đã có đơn khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết ra quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty cổ phần Thép Sông Hồng. Hiện tòa án đã thụ lý hồ sơ.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc với số tiền là: 952.564.159 đồng.

(***): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam UIC với số tiền là: 3.284.594.642 đồng.

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2020 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	45.454.546	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.215.540.158.262	-	5.597.989.266.501	-
Tổng	6.215.585.612.808	-	5.597.989.266.501	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Mẫu B 09-DN/TH

Chi tiết theo từng dự án gồm:

	31/12/2020 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.215.540.158.262	6.215.540.158.262	5.597.989.266.501	5.597.989.266.501
Các DA Mê Linh - Hà Nội	1.183.392.993.013	1.183.392.993.013	1.047.135.497.611	1.047.135.497.611
Dự án HUDTOWER	1.219.017.231.377	1.219.017.231.377	1.193.775.457.367	1.193.775.457.367
Dự án HUD Sơn Tây	533.762.025.964	533.762.025.964	506.505.226.534	506.505.226.534
Dự án KĐT M Phú Mỹ - Quảng Ngãi	469.665.652.119	469.665.652.119	452.343.567.617	452.343.567.617
Dự án Chánh Mỹ - Bình Dương	1.357.360.975.741	1.357.360.975.741	1.281.489.464.731	1.281.489.464.731
Dự án Vân Canh - Hà Nội	524.341.853.394	524.341.853.394	159.544.935.736	159.544.935.736
Các dự án khác	927.999.426.654	927.999.426.654	957.195.116.905	957.195.116.905
Tổng	6.215.540.158.262	6.215.540.158.262	5.597.989.266.501	5.597.989.266.501

Tại ngày 31/12/2020, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.17).

Tại ngày 31/12/2020, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án HUD Sơn Tây (trước là Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phú) làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. (Xem chi tiết thuyết minh 5.17).

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	4.009.044.187	11.827.668.898
Chi phí quảng cáo	-	300.587.625
Chi phí bán hàng dự án HUD Building	-	11.347.468.328
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	6.950.000	179.612.945
Chi phí bán hàng Dự án Đông Tăng Long - KNO Số 4	3.955.512.266	-
Chi phí bán hàng Dự án HUD Thanh Lâm Đại Thịnh 2	46.581.921	-
Dài hạn	138.697.056.159	107.045.031.877
Cho thuê kho văn phòng	40.000.000	-
Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất của Dự án Chánh Mỹ (Giai đoạn 1)	138.383.006.303	106.917.270.653
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	274.049.856	127.761.224
Tổng	142.706.100.346	118.872.700.775

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, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2020	273.294.807.648	1.840.436.230	36.886.406.394	9.417.971.372	321.439.621.644
Tăng trong năm	-	-	-	516.882.673	516.882.673
Mua trong năm	-	-	-	516.882.673	516.882.673
Giảm trong năm	19.902.501.200	-	589.196.528	405.079.725	20.896.777.453
Thanh lý, nhượng bán	-	-	589.196.528	405.079.725	994.276.253
Điều chỉnh phân loại lại	19.862.021.200	-	-	-	19.862.021.200
Giảm khác	40.480.000	-	-	-	40.480.000
Số dư tại 31/12/2020	253.392.306.448	1.840.436.230	36.297.209.866	9.529.774.320	301.059.726.864
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2020	33.800.026.741	1.302.692.122	34.568.916.066	8.227.990.831	77.899.625.760
Tăng trong năm	6.999.780.835	221.951.988	459.108.414	741.758.383	8.422.599.620
Khấu hao trong năm	6.999.780.835	221.951.988	459.108.414	741.758.383	8.422.599.620
Giảm trong năm	40.480.000	-	589.196.528	405.079.725	1.034.756.253
Thanh lý, nhượng bán	-	-	589.196.528	405.079.725	994.276.253
Giảm khác	40.480.000	-	-	-	40.480.000
Số dư tại 31/12/2020	40.759.327.576	1.524.644.110	34.438.827.952	8.564.669.489	85.287.469.127
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2020	239.494.780.907	537.744.108	2.317.490.328	1.189.980.541	243.539.995.884
Tại 31/12/2020	212.632.978.872	315.792.120	1.858.381.914	965.104.831	215.772.257.737

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 2.462.258.372

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 41.663.375.956

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.8 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2020	29.772.399.486	1.058.408.580	30.830.808.066
Tăng trong năm	19.862.021.200	-	19.862.021.200
Mua trong năm	-	-	-
Tăng do phân loại lại	19.862.021.200	-	19.862.021.200
Giảm trong năm	-	208.500.000	208.500.000
Thanh lý, nhượng bán	-	208.500.000	208.500.000
Số dư tại 31/12/2020	49.634.420.686	849.908.580	50.484.329.266
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2020	1.699.082.688	1.058.408.580	2.757.491.268
Tăng trong năm	234.404.062	-	234.404.062
Khấu hao trong năm	234.404.062	-	234.404.062
Giảm trong năm	-	208.500.000	208.500.000
Thanh lý, nhượng bán	-	208.500.000	208.500.000
Số dư tại 31/12/2020	1.933.486.750	849.908.580	2.783.395.330
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2020	28.073.316.798	-	28.073.316.798
Tại 31/12/2020	47.700.933.936	-	47.700.933.936

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
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	588.322.925.036	-	13.504.565.848	574.818.359.188
- Nhà	588.322.925.036	-	13.504.565.848	574.818.359.188
Giá trị hao mòn lũy kế	114.785.977.898	12.479.341.257	-	127.265.319.155
- Nhà	114.785.977.898	12.479.341.257	-	127.265.319.155
Giá trị còn lại	473.536.947.138	(12.479.341.257)	13.504.565.848	447.553.040.033
- Nhà	473.536.947.138	(12.479.341.257)	13.504.565.848	447.553.040.033

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

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.17).

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

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2020, Tổng Công ty

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Mẫu B 09-DN/TH

chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính Tổng hợp cơ quan Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2020 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	107.233.829.226	107.233.829.226	107.233.829.226	107.233.829.226
Đường bao quanh Hồ Linh Đàm giai đoạn I & II	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997
Dự án Cửa Ô phía Nam Hà Nội	47.815.183.229	47.815.183.229	47.815.183.229	47.815.183.229
Mua sắm TSCĐ	388.000.000	388.000.000	388.000.000	388.000.000
Tổng	107.233.829.226	107.233.829.226	107.233.829.226	107.233.829.226

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

TỔNG CỘNG 1 Ý ĐÀU TƯ PHẢI IN ĐEN NẾU VÀ ĐÓNG CHỮ
Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

01/01/2020 (VND)

26

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

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

Tỷ lệ		31/12/2020 (VND)			01/01/2020 (VND)		
		Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết							
		27,3%	27,3%	91.976.820.000	(39.641.836.675)	91.976.820.000	(32.146.024.900)
	Công ty Liên doanh Vinapon (1)			32.497.920.000	-	32.497.920.000	
	Công ty Liên doanh Janadeco (2)	35,0%	35,0%	16.665.600.000	(16.665.600.000)	16.665.600.000	(16.665.600.000)
	Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	19,79%	23,6%	15.000.000.000	(4.641.701.644)	15.000.000.000	(2.693.489.325)
	Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	21%	21%	27.813.300.000	(18.334.535.031)	27.813.300.000	(12.786.935.575)
Đầu tư vào đơn vị khác				2.800.000.000	(1.047.194.832)	2.800.000.000	(890.175.841)
	Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc	13,3%	13,3%	2.800.000.000	(1.047.194.832)	2.800.000.000	(890.175.841)
Tổng				1.420.425.399.865	(*) (41.278.342.049)	1.768.876.399.865	(*) (33.625.511.283)

(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) Năm 2020, Tổng công ty ghi giảm nguồn vốn đầu tư vào các công ty con số tiền 348.451.000.000 đồng. Nguyên nhân do thoái 100% vốn đã đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Kiên Giang.

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

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2020 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	221.937.925.646	221.937.925.646	323.731.232.103	323.731.232.103
TCT Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	20.594.122.817	20.594.122.817	20.594.122.817	20.594.122.817
Công ty CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	18.453.175.850	18.453.175.850	7.907.669.474	7.907.669.474
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	44.389.168.957	44.389.168.957	48.005.626.025	48.005.626.025
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	9.511.668.072	9.511.668.072	14.648.346.231	14.648.346.231
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDS	346.584.624	346.584.624	8.855.915.757	8.855.915.757
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh	2.799.292.711	2.799.292.711	10.582.183.133	10.582.183.133
Các đối tượng khác	125.843.912.615	125.843.912.615	213.137.368.666	213.137.368.666
<i>Trong đó:</i> <i>Phải trả các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 6.2</i>	<i>59.377.382.965</i>	<i>59.377.382.965</i>	<i>98.159.740.035</i>	<i>98.159.740.035</i>
Tổng	221.937.925.646	221.937.925.646	323.731.232.103	323.731.232.103

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD6	-	26.864.453.038
Công ty CP TASCO	189.932.517.200	137.374.129.200
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	13.086.091.569	20.338.935.057
Công ty TNHH Xây dựng nhà Minh Anh	-	15.686.742.000
Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền	-	19.333.305.001
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	85.060.165.832	103.150.717.759
<i>Trong đó: Người mua trả trước là bên liên quan chi tiết tại thuyết minh 6.2</i>	<i>13.086.091.569</i>	<i>47.203.388.095</i>
Tổng	288.078.774.601	322.748.282.055

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
Phải nộp	384.785.381.161	1.521.910.577.125	1.581.032.884.681	325.663.073.605
Thuế giá trị gia tăng	1.190.614.796	15.398.957.021	15.596.231.253	993.340.564
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.322.961.343	142.881.739.572	165.204.700.915	-
Thuế thu nhập cá nhân	533.452.815	31.129.011.542	31.333.889.523	328.574.834
Tiền sử dụng đất	321.296.052.173	629.692.406.369	950.988.458.542	-
Tiền thuê đất	9.879.801.981	56.493.208.347	66.373.010.328	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	29.562.498.053	646.310.254.274	351.531.594.120	324.341.158.207
	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
Phải thu	-	-	20.360.682.106	20.360.682.106
Thuế GTGT	-	-	125.524.276	125.524.276
Thuế TNDN nộp thừa	-	-	20.235.157.779	20.235.157.779
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	51	51

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Ngắn hạn	3.559.717.855.594	3.416.207.629.683
Dự án Mỹ Đình II	31.807.147.635	31.404.729.444
Dự án Đông Bắc Ga	4.686.112.882	5.515.632.738
Dự án Định Công	25.661.016.161	25.687.577.200
Dự án Bắc Linh Đàm (24ha)	148.101.300	266.259.299
Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	347.647.416.250	413.418.526.782
Dự án lõi Bán đảo Linh Đàm	10.758.883.462	-
Dự án Tây Nam Linh Đàm	489.732.972.508	441.003.875.063
Đường giao thông quanh hồ Linh Đàm giai đoạn 1	59.652.571.500	55.292.219.075
Dự án Văn Quán	263.184.589.065	165.459.762.784
Dự án Việt Hưng	1.310.008.301.612	1.259.562.190.353
Dự án Đông Sơn	95.283.553.384	96.664.940.532
Dự án Số 4 Nguyễn Thiện Thuật	24.930.383.066	26.062.334.545
ĐA Đông Tăng Long	189.586.707.125	10.568.068.660
Dự án Hà Nam	1.648.042.182	2.614.830.909
Dự án Lê Thái Tổ-Bắc Ninh	1.971.093.305	1.155.248.980
Dự án Thanh Bình Plaza	6.581.540.864	5.983.280.630
Dự án P3 Phương Liệt	4.895.582.750	1.291.587.399
Dự án Văn Canh	-	170.628.275.367
Dự án Long Thọ-Phước An	324.139.115.980	326.000.478.535
Dự án Phước An 135ha	89.819.779.994	84.205.267.027
Dự án Pháp Vân	189.459.517.289	205.362.423.717
Trích trước chi phí xây lắp	18.704.986.251	5.262.223.285
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	4.109.623.285	80.429.367.727
Dự án khác	65.300.817.744	2.368.529.632
Tổng	3.559.717.855.594	3.416.207.629.683

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 31/12/2020 bao gồm các khoản chi phí trích trước để đầu tư hoàn thiện các hạng mục công trình còn lại theo quy hoạch được duyệt (chủ yếu là các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật) tại một số dự án bất động sản với tổng số tiền là 3.490.307.414.565 đồng (tại ngày 31/12/2019 là 3.328.147.509.039 đồng). Theo đánh giá của Tổng Công ty, số dư các khoản chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.16 Phải trả khác

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Ngắn hạn	292.040.044.769	239.573.884.583
Kinh phí công đoàn	165.432.220	289.794.518
Bảo hiểm xã hội	-	36.043.961
Bảo hiểm y tế	-	5.267.441
Bảo hiểm thất nghiệp	-	3.847.537
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	185.148.064.385	175.664.632.440
<i>Công ty CP Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang</i>	<i>1.000.000.000</i>	<i>1.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Riland</i>	<i>71.315.252.400</i>	<i>71.315.252.400</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị Trường Lộc</i>	<i>69.579.870.920</i>	<i>69.579.870.920</i>
<i>Công ty TNHH Việt Hưng Hà nội (đặc cọc lô CQ05 Việt Hưng)</i>	<i>20.000.000.000</i>	<i>20.000.000.000</i>
<i>Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền</i>	<i>7.000.000.000</i>	<i>7.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Phát triển đô thị Ba Sơn</i>	<i>2.085.118.000</i>	<i>2.085.118.000</i>
<i>Công ty TNHH BĐS INCOMREAL</i>	<i>600.000.000</i>	<i>2.600.000.000</i>
<i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác</i>	<i>13.567.823.065</i>	<i>2.084.391.120</i>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-
Phải trả, phải nộp khác	106.726.548.164	63.574.298.686
<i>Tiền thuê đất bổ sung dự án Việt Hưng theo Thông báo 19261 ngày 03/10/2019</i>	<i>20.729.132.211</i>	<i>-</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>2.140.245.753</i>	<i>-</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (3)</i>	<i>50.145.004.559</i>	<i>27.246.550.044</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>33.712.165.641</i>	<i>36.327.748.642</i>
Dài hạn	202.559.163.933	187.164.873.485
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	144.022.607.991	144.022.607.991
Công ty CP Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	29.944.190.475	20.671.078.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	26.845.000.000	21.200.000.000
Phải trả dài hạn khác	1.747.365.467	1.271.187.494
Trong đó:	1.426.359.405	3.960.624.504
Phải trả các bên liên quan chi tiết tại thuyết minh số 6.2		
Tổng	494.599.208.702	426.738.758.068

5.16 Phải trả khác (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.17	Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2020 (VND)				Trong năm		01/01/2020 (VND)	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a. Vay ngắn hạn									
Vay vốn của CBCNV (1)		880.297.664.621	880.297.664.621	1.334.910.100.734	1.773.678.326.708	1.319.065.890.595	1.319.065.890.595		
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (2)		123.231.000.000	123.231.000.000	179.321.000.000	253.715.000.000	197.625.000.000	197.625.000.000		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (3)		83.533.637.485	83.533.637.485	323.521.433.930	568.841.262.675	328.853.466.230	328.853.466.230		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (4)		-	-	6.004.918.300	15.947.868.870	9.942.950.570	9.942.950.570		
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN (5)		-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000		
Công ty CP Đầu tư 196		15.456.859.912	15.456.859.912	70.878.216.546	108.863.777.030	37.985.560.484	37.985.560.484		
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND		-	-	45.900.000.000	45.900.000.000	-	-		
Công ty Liên doanh Vinapon		2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6		-	-	34.027.198.416	34.027.198.416	-	-		
Nợ dài hạn đến hạn trả									
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội		628.275.693.594	628.275.693.594	630.000.000.000	702.383.219.717	700.658.913.311	700.658.913.311		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1		27.800.473.630	27.800.473.630	27.800.473.630	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000		
b. Vay dài hạn									
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (6)		464.558.806.065	464.558.806.065	818.701.220.626	657.800.473.630	303.658.059.069	303.658.059.069		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (7)		441.196.806.065	441.196.806.065	779.837.797.296	630.000.000.000	291.359.008.769	291.359.008.769		
		-	-	15.501.423.330	27.800.473.630	12.299.050.300	12.299.050.300		

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2020 (VND)		Trong năm		01/01/2020 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
c. Trái phiếu thông thường	1.340.000.000.000	1.340.000.000.000	1.001.250.000.000	107.750.000.000	446.500.000.000	446.500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	1.340.000.000.000	1.340.000.000.000	1.001.250.000.000	107.750.000.000	446.500.000.000	446.500.000.000
Tổng (a+b+c)	2.684.856.470.686	2.684.856.470.686	3.154.861.321.360	2.539.228.800.338	2.069.223.949.664	2.069.223.949.664
Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan						
Tổng	17.456.859.912	17.456.859.912	168.262.274.874	208.790.975.446	57.985.560.484	57.985.560.484

Khoản vay ngắn hạn

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

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

(3) Hợp đồng vay vốn số 207/2019/HĐVV với Công ty CP Đầu tư 196 tại ngày 09/04/2019. Số tiền vay: 15.456.859.912 VND. Lãi suất cho vay: 8%/năm và cố định trong suốt thời hạn vay, việc thanh toán khoản lãi vay được thực hiện vào cuối kỳ. Mục đích: phục vụ hoạt động SXKD, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày 09/04/2019. Phụ lục số 01/207/2019/HĐVV-HUD ngày 09/04/2020 thông nhất tiếp tục gia hạn thời hạn vay của Hợp đồng vay vốn số 207/2019/HĐVV-HUD ngày 09/04/2019 thêm 12 tháng kể từ ngày 09/04/2020.

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Khoản vay ngắn hạn (Tiếp theo)

(4) Hợp đồng vay vốn số 450/2020/HĐVV-HUD ngày 30/06/2020 với Công ty Liên doanh VINAPON. Số tiền vay: 2.000.000.000 VND. Lãi suất cho vay: 10%/năm và cố định trong suốt thời hạn vay, việc thanh toán khoản lãi vay được thực hiện vào cuối kỳ. Mục đích: phục vụ hoạt động SXKD, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày Bên vay nhận đủ tiền từ Bên cho vay.

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

Khoản vay dài hạn

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

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTĐTH ngày 27/09/2019 với số tiền cấp hạn mức là 300.000.00.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị HUD Sơn Tây (bao gồm thanh toán tiền sử dụng đất và không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng.) tại phường Trung Hưng và phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất thỏa thuận thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng. Tài sản đảm bảo khoản vay theo hợp đồng bên vay cam kết sử dụng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp.

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

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Mẫu B 09-DN/TH

thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐĐB/PM ngày 27/12/2019 (Tài sản hình thành trong tương lai dự án Chánh Mỹ).

(7): Hợp đồng vay cá nhân với Cán bộ công nhân viên công ty theo Nghị quyết số 254/NQ-HĐTV ngày 10 tháng 4 năm 2020 v/v điều chỉnh phương án huy động vốn của Cán bộ công nhân viên HUD, các thể nhân và tổ chức khác đã được phê duyệt tại Nghị quyết số 233/NQ-HĐTV ngày 26/03/2019 của Hội đồng thành viên TCT. Theo đó Thời hạn vay vốn bổ sung thêm kỳ trung hạn là 18,24,30 và 36 tháng. Về lãi suất: bổ sung thêm kỳ hạn 18 tháng tăng 1% so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ 24 tháng tăng 1,5% so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 30 tháng tăng 2% so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 36 tháng tăng 2,5% so với kỳ hạn 12 tháng. Đối với kỳ trung hạn 18, 24, 30, 36 tháng thì lãi suất sẽ được điều chỉnh theo thông báo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/TH

5.18 Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XD CB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2019	2.077.190.998.216	-	-	-	101.069.222.501	-	2.178.260.220.717
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	148.350.997.124	148.350.997.124
Tăng trong năm trước	-	-	343.275.169.383	-	-	-	343.275.169.383
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	41.037.406.900	-	-	-	(41.037.406.900)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(42.300.040.407)	(42.300.040.407)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	41.037.406.900	(41.037.406.900)	-	-	-	-	-
Thuế TNDN và tiền chậm nộp thuế TNDN	-	-	-	-	-	-	-
do loại trừ chi phí hỗ trợ giải phóng mặt	-	-	-	-	-	-	-
bằng Dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến	-	-	-	-	-	-	-
Hà Đông	-	-	-	-	-	(11.559.640.791)	(11.559.640.791)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp	-	-	-	-	-	-	-
Ngân sách Nhà nước năm 2019	-	-	-	-	-	(53.453.909.026)	(53.453.909.026)
Số dư tại 31/12/2019	2.118.228.405.116	-	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.562.572.797.000
Số dư tại 01/01/2020	2.118.228.405.116	-	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.562.572.797.000
Lãi trong năm này	-	-	-	53.795.513.407	-	177.297.319.329	177.297.319.329
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	(53.795.513.407)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (2)	-	-	-	-	-	(45.033.177.938)	(45.033.177.938)
Chuyển số dư các	53.795.513.407	-	-	(53.795.513.407)	-	-	-
Quỹ tăng vốn điều lệ (1)	-	-	-	-	-	-	-
Chuyển lợi nhuận còn lại năm trước tăng vốn điều lệ (**)	-	-	-	-	-	-	-
Thuế TNDN và tiền chậm nộp thuế TNDN	-	-	-	-	-	-	-
do loại trừ chi phí hỗ trợ giải phóng mặt	-	-	-	-	-	-	-
bằng Dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến	-	-	-	-	-	-	-
Hà Đông theo Thông báo 86908/TB-CT-	-	-	-	-	-	-	-
QLN ngày 29/9/2020 của Cục thuế TP Hà	-	-	-	-	-	2.021.058.695	2.021.058.695
Nội	-	-	-	-	-	-	-
Thu lợi nhuận CN Miền Bắc, Miền Nam	-	-	-	-	-	-	-
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp	-	-	-	-	-	(80.489.686.679)	(80.489.686.679)
Ngân sách Nhà nước năm 2020	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	2.172.023.918.523	-	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.616.368.310.407

5.18 Biến động Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Ghi chú:

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

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

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

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

5.19 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu xây lắp	19.368.068.776	-
Doanh thu kinh doanh BĐS	1.573.111.988.625	2.235.967.807.997
Doanh thu khác	32.100.054.027	45.593.920.969
Tổng	1.624.580.111.428	2.281.561.728.966
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	49.938.185.193	263.962.716.609
Tổng	49.938.185.193	263.962.716.609
Doanh thu thuần		
Doanh thu xây lắp	19.368.068.776	-
Doanh thu kinh doanh BĐS	1.523.173.803.432	1.972.005.091.388
Doanh thu khác	32.100.054.027	45.593.920.969
Tổng	1.574.641.926.235	2.017.599.012.357

5.20 Giá vốn bán hàng

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn xây lắp	4.499.032.905	-
Giá vốn bất động sản	1.135.322.837.749	1.472.119.306.036
Giá vốn khác	23.663.852.336	18.560.631.600
Tổng	1.163.485.722.990	1.490.679.937.636

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	780.426.144	12.905.181.888
Lãi thu hồi khoản đầu tư	836.549.000.000	4.595.761.753
Cổ tức, lợi nhuận được chia	141.934.314.818	115.209.801.899
Doanh thu hoạt động tài chính khác	(4.953.096.130)	5.656.193.225
Tổng	974.310.644.832	138.366.938.765

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.22 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền vay	89.053.311.479	87.349.696.027
(không bao gồm lãi vay đã vốn hóa vào dự án)		
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	424.070.013	-
Chi phí thanh lý khoản đầu tư	1.071.818.182	-
Chi phí tư vấn phát hành Trái phiếu	1.250.000.000	1.000.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản tổn thất đầu tư	7.652.830.766	3.219.121.474
Tổng	99.452.030.440	91.568.817.501

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí bán hàng	75.352.531.979	85.973.401.360
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.952.531.979	83.712.143.564
Chi phí bằng tiền khác	400.000.000	2.261.257.796
Chi phí quản lý	357.920.194.782	280.583.483.057
Chi phí nhân viên quản lý	183.832.279.485	173.146.805.030
Chi phí vật liệu quản lý	589.679.137	888.572.038
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.111.375.349	1.640.010.326
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.968.510.594	8.912.381.987
Thuế phí, lệ phí và phí chuyển tiền	1.738.654.469	9.120.327.649
Chi phí dự phòng	71.099.699.355	14.257.475.599
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.772.382.259	38.076.514.497
Chi phí bằng tiền khác	39.807.614.134	34.541.395.931
Tổng	433.272.726.761	366.556.884.417

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.24 Thu nhập khác/Chi phí

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý công cụ dụng cụ	42.136.000	-
Hoàn nhập quỹ khen thưởng người quản lý nhiệm kỳ trước chưa chi hết	1.069.750.000	-
Lãi chậm thanh toán	1.079.252.116	3.024.138
Hoàn nhập quỹ bảo trì các dự án	-	165.782.645
Thu nhập khác (xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	476.063.545	56.713.318
Tổng	2.667.201.661	225.520.101
Chi phí khác		
Chi phí dự án không thực hiện		-
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	535.096.858.682	(33.736.254.652)
Chi phí hỗ trợ GPMB dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến Hà Đông	-	23.634.030.771
Chi phí quản lý sửa chữa, bảo trì	-	396.454.545
Chi phí bảo trì hết nguồn trích trước dự án	-	-
Chi phí khác	133.374.954	4.497.744.447
Tổng	535.230.233.636	(5.208.024.889)
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(532.563.031.975)	5.433.544.990

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tổng lợi nhuận	320.179.058.901	212.593.856.558
kế toán trước khi tính thuế TNDN		
Các khoản điều chỉnh tăng	536.163.953.773	271.299.256.096
- Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất, lãi vay do chưa góp đủ vốn điều lệ...	535.017.633.773	251.356.989.250
- Chi phí hỗ trợ từ thiện	1.146.320.000	1.176.451.905
- Chi phí sử dụng hóa đơn không được chấp nhận cho mục tính thuế TNDN, chi phí tiền phạt do vi phạm công trình.	-	620.426.941
- Chi phí hỗ trợ ngoài phương án đền bù giải phóng mặt bằng tại dự án Tây Nam Linh Đàm	-	18.145.388.000
Các khoản điều chỉnh giảm	141.934.314.816	162.678.815.482
- Cổ tức, lợi nhuận được chia và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	139.351.462.203	115.209.801.899
- Lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác với HUD2	2.582.852.613	4.595.761.753
- Tiền chậm nộp dự án Phủ Mỹ đã tính nộp thuế nay được hoàn lại	-	28.318.241.301
- Điều chỉnh tiền chậm nộp do hạch toán nhầm	-	14.555.010.529
Tổng thu nhập	714.408.697.858	321.214.297.172
chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	142.881.739.572	64.242.859.434
Chi phí thuế thu nhập truy thu các năm trước	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	142.881.739.572	64.242.859.434

Quỹ lương của người quản lý

Nội dung	Số tiền	ĐVT
Doanh thu kế hoạch năm 2020	2.350.000.000.000	đồng
Doanh thu thực hiện năm 2020 của Tổng Công ty	2.531.809.580.020	đồng
Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch năm 2019	108%	
Lợi nhuận kế hoạch khi xây dựng quỹ lương	220.000.000.000	đồng
Lợi nhuận trước thuế năm 2020 đạt	320.179.058.901	đồng
Tỷ lệ lợi nhuận hoàn thành so với kế hoạch năm 2020	146%	
Quỹ lương kế hoạch năm 2020 của Người quản lý HUD	7.544.160.000	đồng
Hệ số tiền lương tăng thêm theo mức tăng của lợi nhuận theo Thông tư 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016	120%	đồng
Quỹ tiền lương, thù lao thực hiện năm 2020 đối với người quản lý của HUD	9.052.992.000	đồng

6. THÔNG TIN KHÁC

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

Tổng Công ty đã thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm 31/12/2014, Kiểm toán Nhà nước đã thực hiện kiểm toán giá trị doanh nghiệp và đã được Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 21 tháng 11 năm 2016. Tuy nhiên, theo Văn bản 2350/BXD-KHTC ngày 05/10/2017 của Bộ Xây dựng và Văn bản 14678/BTC-TCĐN ngày 31/10/2017 của

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

Mẫu B 09-DN/TH

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

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

Theo Văn bản số 1579/VPCP-QLDN ngày 12/3/2021 của Văn phòng Chính phủ về kế hoạch cổ phần hóa HUD và VICEM. Theo đó, Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư rà soát, làm rõ tỷ lệ vốn nhà nước cần nắm giữ tại HUD và VICEM; trên cơ sở đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư khẩn trương tổng hợp, xây dựng danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa giai đoạn 2021-2025, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 09-DN/TH

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

6.2 Giao dịch các bên liên quan

Số dư các bên liên quan

		31/12/2020	01/01/2020
	Mối quan hệ	VND	VND
Bên liên quan		16.335.828.107	23.013.233.472
Phải thu khách hàng			235.735.978
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	Công ty con	14.226.012.690	14.206.680.690
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	2.109.815.417	3.238.134.967
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con	-	1.961.516.430
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	-	1.856.857.346
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	Công ty con	-	1.249.845.629
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị HUDS	Công ty con	-	264.462.432
Người mua trả tiền trước		13.086.091.569	47.203.388.095
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	13.086.091.569	20.338.935.057
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	-	26.864.453.038

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 09-DN/TH

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

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải trả người bán		59.377.382.965	98.159.740.035
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	44.389.168.957	48.005.626.025
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	6.207.750	158.148.523
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	9.511.668.072	14.648.346.231
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	389.630.627	2.557.949.512
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	-	14.847.664.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	346.584.624	8.855.915.757
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	641.432.998	1.325.544.548
Công ty CP Xây dựng HUD101	Công ty con	3.477.695.884	6.865.891.386
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	593.642.198	593.642.198
Công ty Cổ phần HUDLAND	Công ty con	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT và XD HUDCIC Miền Nam	Công ty con	17.116.855	301.011.855
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con	4.235.000	-
		31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Bên liên quan	Mối quan hệ	6.692.535.278	7.239.931.278
Trả trước cho người bán		5.520.865.603	5.520.865.603
Công ty CP ĐT và XD HUD 102	Công ty con	153.563.558	153.563.558
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	352.518.417	352.518.417
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước đây là HUD9)	Công ty con	665.587.700	1.212.983.700
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con		

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mẫu B 09-DN/TH

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2020	01/01/2020
		VND	VND
Phải thu khác		36.207.424.972	68.579.554.455
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	-	481.962.096
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	6.381.557.924	10.143.375.854
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	15.693.759.221	17.250.688.037
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	4.247.406.127	26.715.775.027
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD6	Công ty con	-	1.246.142.037
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	-	-
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	6.600.107.058	8.558.401.316
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	-	621.500.569
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	3.284.594.642	3.493.807.469
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Công ty con	-	67.902.050
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2		1.426.359.405	3.960.624.504
Phải trả khác		1.331.914.960	2.145.613.590
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	-	1.815.010.914
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	94.444.445	-
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	2.000.000.000	57.985.560.484
Vay ngắn hạn		-	37.985.560.484
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	-	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	-	-
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty con	2.000.000.000	-

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

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2020		Năm 2019	
		VND		VND	
Các giao dịch bán hàng		704.484.291		18.436.196.778	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	-		829.491.923	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD2	Công ty con	-		5.375.319.610	
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con	-		1.856.857.346	
Cty CP Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	-		1.249.845.629	
Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	-		2.153.699.915	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị HUDSE	Công ty con	221.174.545		864.108.063	
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	-		655.742.978	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	-		581.456.430	
Cty CP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	465.735.030		3.971.850.237	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	Công ty con	17.574.716		629.749.787	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	-		268.074.860	

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

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2020		Năm 2019	
		VND		VND	
Các giao dịch mua hàng					
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	36.647.296.254	90.946.707.110		
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con	2.995.774.267	806.964.545		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	4.235.000	-		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	2.604.417.273	-		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	-	-		
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	-	303.903.636		
Công ty Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	2.086.993.137	-		
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	-	-		
Công ty CP Tư vấn ĐT và XD HUDCIC miền Nam	Công ty con	2.325.345.011	3.531.027.725		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	10.459.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	6.266.793.654	7.986.839.785		
Công ty CP Xây dựng HUD101	Công ty con	4.456.138.003	4.463.214.972		
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIIC)	Công ty con	12.994.598.182	39.837.040.992		
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	-	-		
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	2.514.088.182	33.924.542.728		
		388.454.545	93.172.727		

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức được nhận	139.351.462.203	115.209.801.899
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	3.060.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	3.656.640.024
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	6.119.965.728
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	2.295.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	3.825.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	5.100.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	765.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	-
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	201.960.000
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	4.841.737.200
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	30.600.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	4.080.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Công ty con	8.845.748.389
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	31.360.590.000
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	9.295.000.000
		1.163.160.558
Giao dịch vay	152.805.414.962	61.757.263.389
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	20.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	41.757.263.389
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	-
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	-
		70.878.216.546
		2.000.000.000

6.3 Thông tin so sánh

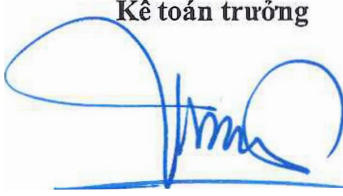
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên khác với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2021

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông



