

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

**MỤC LỤC**

|                                                      | <b>Trang</b>   |
|------------------------------------------------------|----------------|
| <b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>                 | <b>1 - 2</b>   |
| <b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>                     | <b>3 - 5</b>   |
| <b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>  |                |
| <b>Bảng Cân đối kế toán hợp nhất</b>                 | <b>6 - 7</b>   |
| <b>Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b> | <b>8</b>       |
| <b>Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>           | <b>9</b>       |
| <b>Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất</b>    | <b>10 - 49</b> |

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**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 tám (08) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng (*bằng chữ: Ba nghìn, chín trăm tám mươi một tỷ đồng chẵn*).

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

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

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

**Hội đồng Thành viên**

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

**Ban Kiểm soát**

|                |                |
|----------------|----------------|
| Bà Lê Thị Thủy | Kiểm soát viên |
|----------------|----------------|

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

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

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được Kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam - Thành viên Hãng Kiểm toán MGI Quốc tế.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Hoài Đông**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 301/BCKT-BCTCHN/AVA

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

**Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được lập ngày 31/3/2023, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để làm cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như không có căn cứ ước tính số dư dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập.

Tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam đang theo dõi trên Dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm và Công trình Khu tái định cư Vĩnh Lộc B chưa được quyết toán, Dự án Khu đô thị mới tại thành phố Viên Chăn - Lào và Dự án Bắc Sông Hiếu - Đông Hà - Quảng Trị đang tạm dừng chưa thể tiếp tục triển khai. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các tài liệu cần thiết để có thể kết luận về tính chính xác, tính đầy đủ và tính hiện hữu của khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 chưa đánh giá và xác định được khả năng thu hồi giá trị chi phí xây dựng dở dang của Công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung. Với tài liệu hiện có chúng tôi chưa xác định được giá trị doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và chi phí giá vốn còn phải ghi nhận. Do đó chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá về khả năng thu hồi đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2022 là: 24.737.248.665 đồng (tại ngày 01/01/2021 là: 24.737.248.665 đồng), cũng như xác định được dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) và ảnh hưởng đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 01/01/2022 và ngày 31/12/2022, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam có khoản truy thu về thuế và các khoản giảm lợi nhuận còn lại theo Biên bản kiểm tra thuế của Cục thuế Thành phố Hà Nội từ năm 2010 đến năm 2014 chưa được hạch toán vào kết quả kinh doanh của năm tài chính tương ứng mà đang được Công ty trình bày tại chi tiêu “ Phải thu ngắn hạn khác” trên Bảng cân đối kế toán.

Tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam có khoản chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn của dự án đầu tư qua các kỳ kế toán. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR và Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam là Công ty con của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC chưa được kiểm toán (Tại Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR: tổng tài sản là 3.368.343.497 VND (tại ngày 31/12/2021 là 4.502.078.645 VND), nợ phải trả là 1.601.899.603 VND (tại ngày 31/12/2021 là 2.735.641.750 VND), lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 là 6.999 VND (lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2021 là 5.887.345 VND); Tại Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam: Tổng tài sản là 2.166.102.309 VND (tại ngày 31/12/2021 là 2.059.190.819 VND), nợ phải trả là 912.905.711 VND (tại ngày 31/12/2021 là 859.450.897 VND), lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 là 53.456.676 (lỗ sau thuế TNDN năm 2021 là 16.646.510 VND). Trong đó, Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam đã tạm ngừng kinh doanh từ ngày 15/4/2021 đến ngày 14/4/2022 theo Giấy xác nhận số 219043/21 ngày 01/4/2021 của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cho mục đích hợp nhất với Báo cáo tài chính Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC. Tuy nhiên các thủ tục kiểm toán đã không giúp chúng tôi có đủ cơ sở để đánh giá được tính hiện hữu, chính xác và đầy đủ của các khoản mục phải thu, hàng tồn kho, tài sản cố định cũng như khoản nợ ngắn hạn trên Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR và Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về ảnh hưởng (nếu có) của những vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### **Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

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

Trong Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có chi phí Dự án Khu dân cư Thôn Mâu, xã Thái Độ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do dự án này là Dự án đầu tư chính của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, dự án đang trong giai đoạn triển khai công tác bồi thường mặt bằng, tổ chức hoàn thiện hồ sơ thiết kế và công tác đấu thầu thi công, Ban giám đốc Công ty đã quyết định tiếp tục phân bổ một phần quỹ tiền lương bộ phận trực tiếp quản lý, điều hành Công ty vào chi phí đầu tư dự án năm 2022. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như trên là phù hợp với đặc thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.

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



**Nguyễn Bảo Trung**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0373-2023-126 -1  
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**Nguyễn Xuân Hoàng**  
**Kiểm toán viên**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

|                                                |                 | 31/12/2022                | 01/01/2022                |
|------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
|                                                |                 | VND                       | VND                       |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                    | <b>100</b>      | <b>9.759.985.749.114</b>  | <b>9.840.754.083.288</b>  |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>110 5.1</b>  | <b>332.827.989.139</b>    | <b>971.928.962.343</b>    |
| 1. Tiền                                        | 111             | 183.619.912.010           | 541.598.986.138           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112             | 149.208.077.129           | 430.329.976.205           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>           | <b>120</b>      | <b>252.629.596.944</b>    | <b>155.639.948.522</b>    |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 123 5.2         | 252.629.596.944           | 155.639.948.522           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b>      | <b>1.377.649.551.790</b>  | <b>1.873.847.985.025</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng            | 131 5.3         | 935.969.964.216           | 1.199.594.928.064         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn            | 132 5.4         | 218.897.694.107           | 386.344.109.255           |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                | 135             | 5.894.421.000             | 5.894.421.000             |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                      | 136 5.5         | 366.994.397.115           | 410.859.779.831           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 137             | (150.106.924.648)         | (128.845.253.125)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b>      | <b>7.370.839.844.495</b>  | <b>6.455.056.605.498</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                | 141 5.7         | 7.370.839.844.495         | 6.455.056.605.498         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho              | 149             | -                         | -                         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b>      | <b>426.038.766.746</b>    | <b>384.280.581.900</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151 5.6         | 2.263.569.116             | 7.588.780.071             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152             | 31.775.075.670            | 71.731.778.612            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 153 5.15        | 392.000.121.960           | 304.960.023.217           |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     | <b>200</b>      | <b>3.119.876.729.022</b>  | <b>3.232.325.578.813</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b>      | <b>9.810.237.398</b>      | <b>123.200.000</b>        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                       | 216 5.5         | 9.810.237.398             | 123.200.000               |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b>      | <b>1.076.006.455.090</b>  | <b>1.083.183.592.382</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221 5.8         | 933.482.048.303           | 941.972.854.197           |
| - Nguyên giá                                   | 222             | 1.511.815.868.129         | 1.523.815.139.106         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223             | (578.333.819.826)         | (581.842.284.909)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình                     | 227 5.9         | 142.524.406.787           | 141.210.738.185           |
| - Nguyên giá                                   | 228             | 146.970.475.495           | 145.553.846.425           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229             | (4.446.068.708)           | (4.343.108.240)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>230 5.10</b> | <b>565.260.125.320</b>    | <b>621.408.512.189</b>    |
| 1. Nguyên giá                                  | 231             | 762.955.454.231           | 800.750.405.459           |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                      | 232             | (197.695.328.911)         | (179.341.893.270)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240 5.11</b> | <b>1.396.451.315.601</b>  | <b>1.300.068.600.125</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241             | 28.313.517.517            | 13.898.561.508            |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242             | 1.368.137.798.084         | 1.286.170.038.617         |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>250 5.12</b> | <b>50.172.625.022</b>     | <b>68.703.042.425</b>     |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 252             | 43.010.345.166            | 48.740.762.569            |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253             | 8.460.000.000             | 21.260.000.000            |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn  | 254             | (1.297.720.144)           | (1.297.720.144)           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b>      | <b>22.175.970.591</b>     | <b>158.838.631.691</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261 5.6         | 22.098.773.142            | 154.405.798.890           |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại              | 262             | 77.197.449                | 99.954.299                |
| 4. Lợi thế thương mại                          | 269             | -                         | 4.332.878.503             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b>      | <b>12.879.862.478.136</b> | <b>13.073.079.662.101</b> |
| (270 = 100+200)                                |                 |                           |                           |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

|                                              |            |             | 31/12/2022                | 01/01/2022                |
|----------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|                                              | MS         | TM          | VND                       | VND                       |
| <b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |             | <b>9.213.863.079.948</b>  | <b>9.317.452.457.827</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |             | <b>3.756.286.867.727</b>  | <b>4.457.518.060.374</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | 5.13        | 401.851.324.708           | 522.084.380.370           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 5.14        | 343.988.697.068           | 453.658.106.870           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | 5.15        | 161.408.513.123           | 437.507.362.273           |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        |             | 128.642.396.884           | 82.425.794.754            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | 5.16        | 238.279.891.766           | 557.243.928.293           |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        |             | 76.620.673.260            | 366.497.453.162           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 5.17        | 442.600.969.166           | 572.412.018.274           |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn        | 320        | 5.18        | 1.844.605.606.508         | 1.366.625.030.855         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn               | 321        |             | 9.723.828.897             | 500.000.000               |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                 | 322        |             | 108.564.966.347           | 98.563.985.523            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |             | <b>5.457.576.212.221</b>  | <b>4.859.934.397.454</b>  |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                  | 333        | 5.16        | 3.377.625.403.663         | 3.026.697.351.684         |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn          | 336        |             | 71.861.274.613            | 71.310.112.946            |
| 7. Phải trả dài hạn khác                     | 337        | 5.17        | 280.404.178.515           | 255.682.427.478           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 338        | 5.18        | 1.667.752.748.023         | 1.454.672.252.160         |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả          | 341        |             | 6.620.276.343             | 6.686.622.121             |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                | 342        |             | -                         | -                         |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ     | 343        |             | 53.312.331.064            | 44.885.631.064            |
| <b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |             | <b>3.665.999.398.188</b>  | <b>3.755.627.204.274</b>  |
| <b>(400 = 410+430)</b>                       |            |             |                           |                           |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | <b>5.19</b> | <b>3.665.999.398.188</b>  | <b>3.755.627.204.274</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    | 411        |             | 2.256.811.951.403         | 2.206.224.487.466         |
| 5. Chênh lệch đánh giá tài sản               | 416        |             | 343.275.169.383           | 343.275.169.383           |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                     | 418        |             | 82.421.684.335            | 86.159.314.691            |
| 8. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp          | 419        |             | -                         | -                         |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu             | 420        |             | 4.494.473                 | 4.494.473                 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối        | 421        |             | 149.251.618.613           | 143.770.597.922           |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 111.515.688.239           | 48.600.268.514            |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 37.735.930.374            | 95.170.329.408            |
| 11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản         | 422        |             | 101.069.222.501           | 101.069.222.501           |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát          | 429        |             | 733.165.257.480           | 875.123.917.838           |
| <b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>        | <b>430</b> |             | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   | <b>440</b> |             | <b>12.879.862.478.136</b> | <b>13.073.079.662.101</b> |
| <b>(440 = 300+400)</b>                       |            |             |                           |                           |

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Hoàng Thị Thu Hằng

Bùi Hoàng Kiều

Đỗ Hoài Đông

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| CHỈ TIÊU                                                                 | MS | TM   | Năm 2022          | Năm 2021          |
|--------------------------------------------------------------------------|----|------|-------------------|-------------------|
|                                                                          |    |      | VND               | VND               |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                | 01 | 5.20 | 3.691.208.979.001 | 3.478.660.235.666 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                          | 02 | 5.20 | 24.323.625.112    | 9.854.984.075     |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)          | 10 | 5.20 | 3.666.885.353.889 | 3.428.805.251.591 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                      | 11 | 5.21 | 2.133.281.363.391 | 2.649.242.493.810 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)            | 20 |      | 1.533.603.990.498 | 779.562.757.781   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                         | 21 | 5.22 | 54.850.846.826    | 49.530.867.114    |
| 7. Chi phí tài chính                                                     | 22 | 5.23 | 156.318.098.434   | 114.591.266.707   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                                | 23 |      | 151.419.308.917   | 110.952.403.296   |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                   | 24 |      | (128.603.444)     | (3.240.107.612)   |
| 9. Chi phí bán hàng                                                      | 25 | 5.24 | 141.664.627.303   | 126.844.258.874   |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                         | 26 | 5.24 | 541.545.284.940   | 367.710.346.771   |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)} | 30 |      | 748.798.223.203   | 216.707.644.931   |
| 12. Thu nhập khác                                                        | 31 | 5.25 | 34.477.311.346    | 22.049.868.788    |
| 13. Chi phí khác                                                         | 32 | 5.25 | 435.036.967.467   | 43.812.255.178    |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)                                          | 40 | 5.25 | (400.559.656.121) | (21.762.386.390)  |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)                       | 50 |      | 348.238.567.082   | 194.945.258.541   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                          | 51 | 5.26 | 137.093.631.200   | 78.726.983.651    |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                           | 52 | 5.27 | 1.040.983.632     | 198.471.027       |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)             | 60 |      | 210.103.952.250   | 116.019.803.863   |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                                    | 61 |      | 181.955.547.434   | 95.170.329.408    |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                       | 62 |      | 28.148.404.816    | 20.849.474.455    |

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

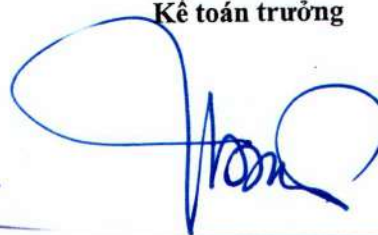
Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

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

(theo phương pháp gián tiếp)

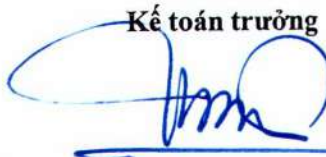
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| CHỈ TIÊU                                                                                         | MS | TM | Năm 2022          | Năm 2021            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------------------|---------------------|
|                                                                                                  |    |    | VND               | VND                 |
| 1                                                                                                | 2  | 3  | 4                 | 5                   |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                                |    |    |                   |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                          | 01 |    | 348.238.567.082   | 194.945.258.541     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                      |    |    |                   |                     |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                                                         | 02 |    | 58.947.700.333    | 63.212.721.709      |
| - Các khoản dự phòng                                                                             | 03 |    | 30.485.500.420    | (14.150.501.496)    |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                    | 05 |    | (49.934.465.330)  | (48.086.514.540)    |
| - Chi phí lãi vay                                                                                | 06 |    | 151.419.308.917   | 110.952.403.296     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                 | 08 |    | 539.156.611.422   | 306.873.367.510     |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09 |    | 422.656.984.876   | (65.955.002.096)    |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                        | 10 |    | (930.198.195.006) | 280.724.840.237     |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 |    | (775.386.217.966) | (145.194.429.056)   |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                                   | 12 |    | 137.632.236.703   | 621.601.472         |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                            | 14 |    | (133.481.722.513) | (104.921.961.182)   |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15 |    | (142.843.025.765) | (69.780.787.606)    |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                          | 16 |    | -                 | 390.000.000         |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17 |    | (43.313.124.068)  | (35.116.152.916)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                    | 20 |    | (925.776.452.317) | 167.641.476.364     |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                   |    |    |                   |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                | 21 |    | (83.130.228.074)  | (38.568.181.344)    |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                             | 22 |    | 7.140.401.527     | 10.124.268.807      |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23 |    | (96.989.648.422)  | -                   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24 |    | -                 | 75.096.833.286      |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                       | 25 |    | (3.000.000.000)   | -                   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                   | 26 |    | 33.469.031.675    | (2.856.218.247)     |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                           | 27 |    | 36.260.720.955    | 38.966.908.992      |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                        | 30 |    | (106.249.722.339) | 82.763.611.494      |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                               |    |    |                   |                     |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                            | 33 |    | 1.016.953.436.360 | 1.255.562.411.240   |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                       | 34 |    | (538.972.860.707) | (1.706.959.110.287) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                       | 36 |    | (85.055.374.201)  | (20.529.557.965)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                     | 40 |    | 392.925.201.452   | (471.926.257.012)   |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                                                   | 50 |    | (639.100.973.204) | (221.521.169.154)   |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                  | 60 |    | 971.928.962.343   | 1.193.450.131.497   |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)                                                 | 70 |    | 332.827.989.139   | 971.928.962.343     |

Kế toán lập

  
 Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

  
 Bùi Hoàng Kiền



Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc

  
 Đỗ Hoài Đông

## **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ tám (08) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng.

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ tám (08) ngày 04 tháng 11 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm: Đầu tư và phát triển nhà, kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị và thi công xây lắp các công trình.

**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2022, 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:*

| <u>Công ty Con</u>                                                 | <u>Hoạt động chính</u>                      | <u>Tỉ lệ<br/>góp vốn</u> | <u>Tỉ lệ<br/>biểu quyết</u> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 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 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 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%                       |
| <b><u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u></b>               |                                             |                          |                             |
| Công ty Liên doanh Vinapon                                         | Cho thuê căn hộ và văn phòng                | 27,3%                    | 27,3%                       |
| Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt                      | Quản lý khu du lịch                         | 8,34%                    | 8,34%                       |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá                                 | Kinh doanh bất động sản                     | 20,89%                   | 20,89%                      |

Trong năm, Tổng công ty có thực hiện thoái vốn tại 02 Công ty con và 01 khoản đầu tư tài chính khác, hình thức đầu giá công khai bán theo lô tại Sàn giao dịch Hà Nội (HNX) và Sàn giao dịch TP. Hồ Chí Minh (HOSE).

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

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

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

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

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

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

**Kỳ kế toán**

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

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

#### **4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

##### **Cơ sở lập BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính của Công ty mẹ là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con: Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9), Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang, Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUDSE), Công ty CP Đầu tư Tam Đảo, Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC).

##### **Ước tính kế toán**

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

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

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

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2022.

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2022.

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

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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư. Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

**a. Nguyên tắc kế toán**

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

**b. Phương pháp khấu hao**

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

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

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

Tài sản cố định khác là giá trị các dự án Tổng Công ty thi công từ nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp và sẽ bàn giao về UBND Thành phố Hà Nội sau khi dự án hoàn thành và được phê duyệt quyết toán vốn đầu tư với Thành phố bao gồm: Dự án cửa ô Phía Nam và Dự án Đường quanh hồ Linh Đàm giai đoạn I&II nên không thực hiện khấu hao.

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó. Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm.

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

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

##### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Đối với Doanh thu bán bất động sản:**

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

**Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; 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 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

**Các bên liên quan**

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

**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**

|                                            | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                   | 61.040.279.408         | 71.642.030.394         |
| Tiền gửi ngân hàng                         | 122.579.632.602        | 469.956.955.744        |
| Các khoản tương đương tiền                 | 149.208.077.129        | 430.329.976.205        |
| - Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*) | 149.208.077.129        | 430.329.976.205        |
| <b>Tổng</b>                                | <b>332.827.989.139</b> | <b>971.928.962.343</b> |

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

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

|                          | 31/12/2022 (VND)       |                        | 01/01/2022(VND)        |                        |
|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ         |
| <b>Ngắn hạn</b>          | <b>252.629.596.944</b> | <b>252.629.596.944</b> | <b>155.639.948.522</b> | <b>155.639.948.522</b> |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (*) | 252.629.596.944        | 252.629.596.944        | 155.639.948.522        | 155.639.948.522        |
| <b>Tổng</b>              | <b>252.629.596.944</b> | <b>252.629.596.944</b> | <b>155.639.948.522</b> | <b>155.639.948.522</b> |

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

**5.3 Phải thu khách hàng**

|                                                                                                                              | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                                              | <b>935.969.964.216</b> | <b>1.199.594.928.064</b> |
| Công ty TNHH MTV                                                                                                             | 34.485.908.476         | 34.485.908.476           |
| Cấp thoát nước Bắc Ninh                                                                                                      | 19.752.184.483         | 22.252.184.483           |
| Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)                                                                                            | 48.115.685.326         | 48.115.685.326           |
| Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp) | 100.683.749.408        | 100.683.749.408          |
| Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội                                                                                          | -                      | 4.822.637.027            |
| Các khách hàng thuộc Dự án Khu B Bắc Ninh                                                                                    | 98.075.256.700         | 83.760.732.900           |
| UBND huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang ĐT 292 Lạng Giang                                                                     | 20.353.320.229         | -                        |
| Công ty CP xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng số 9 HN                                                                      | 18.118.438.419         | 15.355.089.282           |
| Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý (**)                                                                                 | 596.385.421.175        | 890.118.941.162          |
| Phải thu khách hàng khác                                                                                                     |                        |                          |
| <b>Tổng</b>                                                                                                                  | <b>935.969.964.216</b> | <b>1.199.594.928.064</b> |

(\*): 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 19.752.184.483 đồng.

(\*\*): Tổng công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý với số tiền 18.118.438.419 đồng.

**5.4 Trả trước cho người bán**

|                                                                                         | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                         | <b>218.897.694.107</b> | <b>386.344.109.255</b> |
| Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng<br>(Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng) | 12.637.504.000         | 12.308.044.000         |
| Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện<br>Hoài Đức (Dự án Vân Canh) (*)                       | 19.111.307.320         | 20.677.541.620         |
| Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM<br>(Dự án Đông Tăng Long)                            | 18.398.567.307         | 19.548.766.578         |
| Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một,<br>tỉnh Bình Dương                            | 11.403.590.988         | 44.502.206.763         |
| Các đối tượng khác                                                                      | 157.346.724.492        | 289.307.550.294        |
| <b>Tổng</b>                                                                             | <b>218.897.694.107</b> | <b>386.344.109.255</b> |

(\*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Vân Canh) nay là Trung tâm phát triển quỹ đất Huyện Hoài Đức với số tiền 19.111.307.320 đồng.

**5.5 Phải thu khác**

|                                                                                                     | 31/12/2022 (VND)       |                         | 01/01/2022(VND)        |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                                                                     | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng                | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng                |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                     | <b>366.994.397.115</b> | <b>(56.494.639.019)</b> | <b>410.859.779.831</b> | <b>(56.494.639.019)</b> |
| - Ký cược, ký quỹ                                                                                   | 27.026.543.645         | -                       | 42.217.418.532         | -                       |
| - Tạm ứng                                                                                           | 92.783.891.210         | -                       | 294.673.813.263        | -                       |
| - Phải thu khác                                                                                     | 247.183.962.260        | (56.494.639.019)        | 73.968.548.036         | (56.494.639.019)        |
| + Phải thu Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)                                                       | 46.217.733.000         | (46.217.733.000)        | 46.217.733.000         | (46.217.733.000)        |
| + Ông Ngọc (phụ trách kinh doanh xi măng)                                                           | 10.167.887.727         | (1.068.508.170)         | 10.167.887.727         | (1.068.508.170)         |
| + Tiền sử dụng đất nộp theo quyết định số 1171/QĐ-TTTH ngày 27/05/2022 của thanh tra tỉnh Thanh Hóa | 98.255.709.869         | -                       | -                      | -                       |
| + Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco                                                  | 15.337.572.099         | -                       | 15.337.572.099         | -                       |
| + Phải thu khác                                                                                     | 77.205.059.565         | (9.208.397.849)         | 2.245.355.210          | (9.208.397.849)         |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                      | <b>9.810.237.398</b>   | <b>-</b>                | <b>123.200.000</b>     | <b>-</b>                |
| - Phải thu dài hạn khác                                                                             | 127.237.398            | -                       | -                      | -                       |
| - Ký cược, ký quỹ                                                                                   | 9.683.000.000          | -                       | 123.200.000            | -                       |
| <b>Tổng</b>                                                                                         | <b>376.804.634.513</b> | <b>(56.494.639.019)</b> | <b>410.982.979.831</b> | <b>(56.494.639.019)</b> |

(\*) Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần Thép Sông Hồng (THS), giá trị sổ sách của Công ty THS là âm khoảng (-9.500 đồng/cổ phiếu (vốn chủ sở hữu (-)110 tỷ đồng). Đến ngày 31/3/2012, THS đã nợ gần 540 tỷ đồng trong đó có 350 tỷ đồng nợ quá hạn. Hiện tại, THS đang làm việc với Công ty mua bán nợ Việt Nam (DATC) để bán nợ và thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp song chưa có kết quả cuối cùng. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ nên quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi bằng 100% giá trị khoản phải thu, tương đương với số tiền 46.217.733.000 đồng.

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

|                                                                    | 31/12/2022            | 01/01/2022             |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                                    | VND                   | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                    | <b>2.253.569.116</b>  | <b>7.588.780.071</b>   |
| Chi phí công cụ dụng cụ, cải tạo văn phòng                         | 1.719.982.866         | 49.241.064             |
| Chi phí bảo hiểm                                                   | 9.606.040             | -                      |
| Chi phí sửa chữa                                                   | 155.982.312           | -                      |
| Chi phí lãi vay chờ phân bổ                                        | 345.598.504           | 607.674.751            |
| Chi phí thuê văn phòng chờ phân bổ                                 | -                     | 334.208.118            |
| Chi phí bán hàng Dự án HUD Sơn Tây                                 | -                     | 6.140.315.394          |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                                    | 32.399.394            | 457.340.744            |
| <b>Dài hạn</b>                                                     | <b>22.098.773.142</b> | <b>154.405.798.890</b> |
| Chi phí thuê văn phòng                                             | 147.096.774           | 162.887.097            |
| Chi phí công cụ dụng cụ                                            | 11.123.249.406        | 8.416.518.400          |
| Chi phí cải tạo sửa chữa                                           | 6.116.604.178         | 2.130.210.558          |
| Chi phí thuê đất khu CC02 (trụ sở HUD Nha Trang)                   | 2.265.753.887         | 2.354.606.987          |
| Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất của Dự án Chánh Mỹ (Giai đoạn 1) | -                     | 138.383.006.303        |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                                     | 2.446.068.897         | 2.958.569.545          |
| <b>Tổng</b>                                                        | <b>24.362.342.258</b> | <b>161.994.578.961</b> |

**5.7 Hàng tồn kho**

|                       | 31/12/2022(VND)          |          | 01/01/2022(VND)          |          |
|-----------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                       | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 11.767.901.247           | -        | 4.982.221.977            | -        |
| Công cụ, dụng cụ      | 485.416.839              | -        | 491.240.203              | -        |
| Chi phí SX KDDD       | 7.167.834.581.804        | -        | 6.376.180.812.818        | -        |
| Thành phẩm            | 184.963.479.648          | -        | 67.816.809.305           | -        |
| Hàng hóa              | 5.788.464.957            | -        | 5.585.521.195            | -        |
| <b>Tổng</b>           | <b>7.370.839.844.495</b> | <b>-</b> | <b>6.455.056.605.498</b> | <b>-</b> |

Tại ngày 31/12/2022, tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án/quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết thuyết minh 5.18).

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09 -DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị quản lý | TSCĐ<br>hữu hình khác | Tổng              |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                      |                                    |                  |                       |                   |
| Số dư tại 01/01/2022          | 1.131.320.516.814         | 134.817.319.096      | 126.183.640.924                    | 15.186.053.082   | 116.307.609.190       | 1.523.815.139.106 |
| Tăng trong năm                | 8.098.239.214             | 8.913.992.589        | 4.681.609.562                      | 762.124.639      | -                     | 22.455.966.004    |
| Mua trong năm                 | -                         | 8.838.412.589        | 4.681.609.562                      | 762.124.367      | -                     | 14.282.146.518    |
| Đầu tư xây dựng cơ bản        | 8.098.239.214             | -                    | -                                  | -                | -                     | 8.098.239.214     |
| Phân loại lại                 | -                         | 75.580.000           | -                                  | 272              | -                     | 75.580.272        |
| Giảm trong năm                | 4.178.379.086             | 11.882.375.833       | 17.673.067.706                     | 697.888.902      | 23.525.454            | 34.455.236.981    |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | 2.132.134.871        | 3.856.924.066                      | 383.936.174      | -                     | 6.372.995.111     |
| Giảm do hợp nhất              | 4.148.651.066             | 9.750.240.962        | 13.816.143.640                     | 238.372.728      | -                     | 27.953.408.396    |
| Phân loại lại                 | -                         | -                    | -                                  | 75.580.000       | -                     | 75.580.000        |
| Giảm khác                     | 29.728.020                | -                    | -                                  | -                | 23.525.454            | 53.253.474        |
| Số dư tại 31/12/2022          | 1.135.240.376.942         | 131.848.935.852      | 113.192.182.780                    | 15.250.288.819   | 116.284.083.736       | 1.511.815.868.129 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                      |                                    |                  |                       |                   |
| Số dư tại 01/01/2022          | 345.937.967.258           | 118.197.921.130      | 95.737.644.889                     | 13.195.062.775   | 8.773.688.857         | 581.842.284.909   |
| Tăng trong năm                | 24.918.447.989            | 5.430.326.882        | 7.034.067.095                      | 773.743.740      | 104.338.495           | 38.260.924.201    |
| Khấu hao trong năm            | 24.918.447.989            | 5.320.507.548        | 7.034.067.095                      | 773.743.740      | 104.338.495           | 38.151.104.867    |
| Phân loại lại                 | -                         | 109.819.334          | -                                  | -                | -                     | 109.819.334       |
| Giảm trong năm                | 3.367.306.719             | 11.814.466.751       | 26.039.931.896                     | 547.683.918      | -                     | 41.769.389.284    |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                         | 2.064.225.789        | 3.856.924.066                      | 383.936.174      | -                     | 6.305.086.029     |
| Giảm do hợp nhất              | 3.367.306.719             | 9.750.240.962        | 22.183.007.830                     | 53.928.410       | -                     | 35.354.483.921    |
| Phân loại lại                 | -                         | -                    | -                                  | 109.819.334      | -                     | 109.819.334       |
| Số dư tại 31/12/2022          | 367.489.108.528           | 111.813.781.261      | 76.731.780.088                     | 13.421.122.597   | 8.878.027.352         | 578.333.819.826   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                      |                                    |                  |                       |                   |
| Tại 01/01/2022                | 785.382.549.556           | 16.619.397.966       | 30.445.996.035                     | 1.990.990.307    | 107.533.920.333       | 941.972.854.197   |
| Tại 31/12/2022                | 767.751.268.414           | 20.035.154.591       | 36.460.402.692                     | 1.829.166.222    | 107.406.056.384       | 933.482.048.303   |

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 108.055.931.252 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 318.662.733.951 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 221.638.558.606 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 185.028.212.720 đồng).

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 00-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

|                                       | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Tổng            |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                     |                   |                   |                 |
| Số dư tại 01/01/2022                  | 143.377.587.153   | 2.176.259.272     | 145.553.846.425 |
| Tăng trong năm                        | 1.621.537.650     | 601.500.000       | 2.223.037.650   |
| Mua trong năm                         | 1.621.537.650     | 601.500.000       | 2.223.037.650   |
| Giảm trong năm                        | -                 | 806.408.580       | 806.408.580     |
| Giảm do hợp nhất thanh lý công ty con |                   | 36.500.000        | 36.500.000      |
| Thanh lý, nhượng bán                  |                   | 769.908.580       | 769.908.580     |
| Số dư tại 31/12/2022                  | 144.999.124.803   | 1.971.350.692     | 146.970.475.495 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>         |                   |                   |                 |
| Số dư tại 01/01/2022                  | 2.600.100.826     | 1.743.007.414     | 4.343.108.240   |
| Tăng trong năm                        | 666.614.076       | 242.754.972       | 909.369.048     |
| Khấu hao trong năm                    | 666.614.076       | 242.754.972       | 909.369.048     |
| Giảm trong năm                        | -                 | 806.408.580       | 806.408.580     |
| Thanh lý, nhượng bán                  | -                 | 769.908.580       | 769.908.580     |
| Giảm do hợp nhất thanh lý công ty con | -                 | 36.500.000        | 36.500.000      |
| Số dư tại 31/12/2022                  | 3.266.714.902     | 1.179.353.806     | 4.446.068.708   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                |                   |                   |                 |
| Tại 01/01/2022                        | 140.777.486.327   | 433.251.858       | 141.210.738.185 |
| Tại 31/12/2022                        | 141.732.409.901   | 791.996.886       | 142.524.406.787 |

**5.10 Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục                              | Số đầu năm      | Tăng trong năm   | Giảm trong năm | Số cuối năm      |
|----------------------------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|
| <b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                 |                  |                |                  |
| Nguyên giá                             | 800.750.405.459 | -                | 37.794.951.228 | 762.955.454.231  |
| - Quyền sử dụng đất                    | 3.127.273.278   | -                | -              | 3.127.273.278    |
| - Nhà                                  | 797.623.132.181 | -                | 37.794.951.228 | 759.828.180.953  |
| Giảm do Hợp nhất                       | -               | -                | 3.503.011.269  | (3.503.011.269)  |
| Giảm trong năm                         | -               | -                | 34.291.939.959 | (34.291.939.959) |
| Giá trị hao mòn lũy kế                 | 179.341.893.270 | 19.887.226.418   | 1.533.790.777  | 197.695.328.911  |
| - Nhà                                  | 179.341.893.270 | 19.887.226.418   | 1.533.790.777  | 197.695.328.911  |
| Giá trị còn lại                        | 621.408.512.189 | (19.887.226.418) | 36.261.160.451 | 565.260.125.320  |
| - Quyền sử dụng đất                    | 3.127.273.278   | -                | -              | 3.127.273.278    |
| - Nhà                                  | 618.281.238.911 | (19.887.226.418) | 36.261.160.451 | 562.132.852.042  |

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 31/12/2022 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.18).

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

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

+ Phần thương mại Dự án Thanh Bình Plaza.

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

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

+ Ki ốt tầng 1 Dự án P3 Phương Liệt.

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

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

- Bất động sản đầu tư của Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là 69.140.514.956 VND (tại 01/01/2021 là 72.719.927.061 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

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

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

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 31/12/2022, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng cơ quan Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**5.11 Tài sản dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

|                                                                              | 31/12/2022(VND)          |                          | 01/01/2022(VND)          |                          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                              | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn                                  | 28.313.517.517           | 28.313.517.517           | 13.898.561.508           | 13.898.561.508           |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn                                  | 28.313.517.517           | 28.313.517.517           | 13.898.561.508           | 13.898.561.508           |
| <b>Chi phí XDCB dở dang</b>                                                  | <b>1.368.137.798.084</b> | <b>1.368.137.798.084</b> | <b>1.286.170.038.617</b> | <b>1.286.170.038.617</b> |
| Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây | 3.962.955.281            | 3.962.955.281            | -                        | -                        |
| Dự án Trường Mầm non Hoa Ban- Đồng Bầm- Thái Nguyên                          | 428.518.489              | 428.518.489              | -                        | -                        |
| Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số                                      | 494.000.000              | 494.000.000              | -                        | -                        |
| Các công trình khác                                                          | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Sửa chữa lớn TSCĐ                                                            | 1.488.916.861            | 1.488.916.861            | 6.702.431.655            | 6.702.431.655            |
| Mua sắm TSCĐ                                                                 | 461.200.000              | 461.200.000              | 461.200.000              | 461.200.000              |
| Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER - 37 Lê Văn Lương                           | 1.360.166.408.553        | 1.360.166.408.553        | 1.278.122.372.670        | 1.278.122.372.670        |
| Dự án T1-T11, CT18 Việt Hưng                                                 | 696.616.816              | 696.616.816              | 696.616.816              | 696.616.816              |
| Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà Văn phòng làm việc A - CC7 Linh Đàm              | 439.182.084              | 439.182.084              | 187.417.476              | 187.417.476              |
| <b>Tổng</b>                                                                  | <b>1.396.451.315.601</b> | <b>1.396.451.315.601</b> | <b>1.300.068.600.125</b> | <b>1.300.068.600.125</b> |

Tại ngày 31/12/2022, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/EN

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

|                                                         | Tỷ lệ          |                     | 31/12/2022 (VND)      |                        |                   | 01/01/2022(VND)       |                        |                   |
|---------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|
|                                                         | Vốn<br>nắm giữ | Quyền<br>biểu quyết | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng               | Giá trị<br>hợp lý | Giá trị ghi sổ        | Dự phòng               | Giá trị<br>hợp lý |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>           |                |                     | <b>43.010.345.166</b> | -                      |                   | <b>48.740.762.569</b> | -                      |                   |
| Công ty Liên doanh Vinapon (1)                          | 27,30%         | 27,30%              | 29.241.145.543        | -                      |                   | 29.355.336.485        | -                      |                   |
| Công ty Liên doanh JANA (2)                             | 35,00%         | 35,00%              | -                     | -                      |                   | -                     | -                      |                   |
| Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt                | 8,34%          | 8,34%               | 9.756.021.956         | -                      |                   | 12.513.991.888        | -                      |                   |
| Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá                           | 20,89%         | 20,89%              | 4.013.177.667         | -                      |                   | 6.290.001.222         | -                      |                   |
| Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC -<br>DESCOR   |                |                     | -                     | -                      |                   | 581.432.974           | -                      |                   |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                           |                |                     | <b>8.460.000.000</b>  | <b>(1.297.720.144)</b> |                   | <b>21.260.000.000</b> | <b>(1.297.720.144)</b> |                   |
| <b>Vốn góp cổ phần</b>                                  |                |                     | <b>2.610.000.000</b>  | <b>(1.297.720.144)</b> |                   | <b>15.610.000.000</b> | <b>(1.297.720.144)</b> |                   |
| Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc                      | 13,3%          | 13,3%               | -                     | -                      |                   | 2.800.000.000         | -                      |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục<br>HUDECO |                |                     | 2.850.000.000         | -                      |                   | 2.850.000.000         | -                      |                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú<br>Yên |                |                     | 3.000.000.000         |                        |                   |                       |                        |                   |
| <b>Tổng</b>                                             |                |                     | <b>51.470.345.166</b> | <b>(1.297.720.144)</b> | <b>(*)</b>        | <b>70.000.762.569</b> | <b>(1.297.720.144)</b> | <b>(*)</b>        |

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

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

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

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

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.13 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

|                                                            | 31/12/2022(VND)        |                        | 01/01/2022(VND)        |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                            | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị ghi sổ         | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                         | <b>401.851.324.708</b> | <b>401.851.324.708</b> | <b>522.084.380.370</b> | <b>522.084.380.370</b> |
| Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam            | 20.594.122.817         | 20.594.122.817         | 20.594.122.817         | 20.594.122.817         |
| Công ty Sản xuất thương mại và Xây dựng Mạnh Thắng         | -                      | -                      | 79.895.308.592         | 79.895.308.592         |
| Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh | 2.935.514.959          | 2.935.514.959          | 2.799.292.711          | 2.799.292.711          |
| Chi nhánh Sơn Tây - Công ty TNHH MTV Tây Bắc               | -                      | -                      | 18.932.727.791         | 18.932.727.791         |
| Các đối tượng khác                                         | 378.321.686.932        | 378.321.686.932        | 399.862.928.459        | 399.862.928.459        |
| <b>Tổng</b>                                                | <b>401.851.324.708</b> | <b>401.851.324.708</b> | <b>522.084.380.370</b> | <b>522.084.380.370</b> |

**5.14 Người mua ứng tiền trước**

|                                                    | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty cổ phần TASCO                              | 189.932.517.200        | 189.932.517.200        |
| Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang | 26.889.842.000         | 35.000.000.000         |
| Người mua trả tiền trước khác                      | 127.166.337.868        | 228.725.589.670        |
| <b>Tổng</b>                                        | <b>343.988.697.068</b> | <b>453.658.106.870</b> |

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

|                                                           | 01/01/2022             | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã nộp<br>trong năm   | 31/12/2022             |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Phải nộp</b>                                           | <b>437.507.362.273</b> | <b>1.625.514.198.732</b> | <b>1.901.613.047.882</b> | <b>161.408.513.123</b> |
| Thuế giá trị gia tăng                                     | 54.608.250.221         | 124.119.726.518          | 173.805.491.536          | 4.922.485.203          |
| Phát sinh trong kỳ                                        | 21.647.604.925         | 124.119.726.518          | 140.844.846.240          | 4.922.485.203          |
| Giảm do hợp nhất                                          | 32.960.645.296         | -                        | 32.960.645.296           | -                      |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                                    | 384.435.385            | 6.264.766.322            | 6.102.861.735            | 546.339.972            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                                | 48.627.283.474         | 133.373.806.929          | 73.990.772.571           | 108.010.317.832        |
| Phát sinh trong kỳ                                        | 42.216.338.986         | 132.835.380.328          | 67.041.401.482           | 108.010.317.832        |
| Giảm do hợp nhất                                          | 6.410.944.488          | 538.426.601              | 6.949.371.089            | -                      |
| Thuế thu nhập cá nhân                                     | 3.360.432.829          | 15.410.672.892           | 15.724.309.060           | 3.046.796.661          |
| Phát sinh trong kỳ                                        | 3.303.471.350          | 15.410.672.892           | 15.667.347.581           | 3.046.796.661          |
| Giảm do hợp nhất                                          | 56.961.479             | -                        | 56.961.479               | -                      |
| Thuế tài nguyên                                           | 182.979.256            | 1.020.979.950            | 984.406.061              | 219.553.145            |
| Tiền sử dụng đất                                          | -                      | 1.183.829.288.247        | 1.183.829.288.247        | -                      |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                               | 6.645.675.675          | 10.901.547.832           | 10.992.690.524           | 6.554.532.983          |
| Thuế khác                                                 | 34.628.748             | 47.400.762.022           | 43.505.353.535           | 3.930.037.235          |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác                    | 323.663.676.685        | 103.192.648.020          | 392.677.874.613          | 34.178.450.092         |
| Lợi nhuận nộp về NSNN                                     | 39.110.994.201         | 67.610.415.854           | 76.554.994.201           | 30.166.415.854         |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác                    | 283.001.208.935        | 35.582.232.166           | 314.571.406.863          | 4.012.034.238          |
| Giảm do hợp nhất                                          | 1.551.473.549          | -                        | 1.551.473.549            | -                      |
| <b>Phải thu</b>                                           | <b>304.960.023.217</b> | <b>8.230.945.579</b>     | <b>95.271.044.322</b>    | <b>392.000.121.960</b> |
| Thuế giá trị gia tăng nộp thừa                            | 482.727.847            | 390.375.860              | 4.012.889.435            | 4.105.241.422          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                                | 9.806.763.981          | 5.763.035.142            | 1.998.179.525            | 6.041.908.364          |
| Phát sinh trong kỳ                                        | 7.763.553.110          | 3.719.824.271            | 1.998.179.525            | 6.041.908.364          |
| Giảm do hợp nhất                                          | 2.043.210.871          | 2.043.210.871            | -                        | -                      |
| Thuế thu nhập cá nhân                                     | 421.126.128            | 423.213.356              | 149.927.777              | 147.840.549            |
| Phát sinh trong kỳ                                        | 239.155.052            | 241.242.280              | 149.927.777              | 147.840.549            |
| Giảm do hợp nhất                                          | 181.971.076            | 181.971.076              | -                        | -                      |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                               | 715.933.389            | 1.608.990.304            | 2.174.808.660            | 1.281.751.745          |
| Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác                       | -                      | -                        | -                        | -                      |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác                    | 293.533.471.872        | 45.330.917               | 86.935.238.925           | 380.423.379.880        |
| Phân loại lại tiền giải phóng mặt bằng phải thu ngân sách | 293.488.140.955        | -                        | 86.935.238.925           | 380.423.379.880        |
| Giảm do hợp nhất                                          | 45.330.917             | 45.330.917               | -                        | -                      |

**5.16 Chi phí phải trả**

|                                                                                             | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                             | VND                      | VND                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                             | <b>238.279.891.766</b>   | <b>557.243.928.293</b>   |
| Trích trước chi phí công trình, dự án                                                       | 213.925.247.134          | 533.480.113.233          |
| Chi phí lãi vay phải trả                                                                    | 21.081.901.955           | 18.601.688.551           |
| Chi phí khác                                                                                | 3.272.742.677            | 5.162.126.509            |
| <b>Dài hạn</b>                                                                              | <b>3.377.625.403.663</b> | <b>3.026.697.351.684</b> |
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn                                                        | 4.121.381.039            | 4.311.016.415            |
| Bất động sản đầu tư cho thuê kiot                                                           | 3.364.606.062.572        | 3.010.493.822.215        |
| Trích trước chi phí công trình, dự án                                                       | 8.897.960.052            | 11.892.513.054           |
| Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh |                          |                          |
| <b>Tổng</b>                                                                                 | <b>3.615.905.295.429</b> | <b>3.583.941.279.977</b> |

**5.17 Phải trả khác**

|                                                                                   | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                   | <b>442.600.969.166</b> | <b>572.412.018.274</b> |
| Kinh phí công đoàn                                                                | 680.629.314            | 1.361.956.044          |
| Bảo hiểm xã hội                                                                   | 1.036.105.862          | 2.104.203.791          |
| Bảo hiểm y tế                                                                     | 21.642.988             | 369.606.358            |
| Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn                                                      | 120.083.866.855        | 201.457.028.521        |
| Bảo hiểm thất nghiệp                                                              | 2.607.699              | 222.690.854            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                 | 320.776.116.448        | 366.896.532.706        |
| <i>Tiền thuê đất bổ sung dự án Việt Hưng theo Thông báo 19261 ngày 03/10/2019</i> | <i>20.729.132.211</i>  | <i>20.729.132.211</i>  |
| <i>Lãi phải trả</i>                                                               | <i>19.250.037.014</i>  | <i>3.991.886.807</i>   |
| <i>Đặt cọc thuê nhà ở xã hội</i>                                                  | <i>40.162.203.657</i>  | <i>40.012.203.657</i>  |
| <i>Phải trả các đội thi công</i>                                                  | <i>41.637.662.758</i>  | <i>147.689.295.161</i> |
| <i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trước luật nhà ở (3)</i>                   | <i>6.394.356.737</i>   | <i>6.394.356.737</i>   |
| <i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (4)</i>                     | <i>49.311.694.188</i>  | <i>57.734.192.653</i>  |
| <i>Tạm thu phí bảo trì dự án 176 Định Công</i>                                    | <i>-</i>               | <i>36.577.744.932</i>  |
| <i>Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel HUD 3</i>                                   | <i>11.392.664.377</i>  | <i>12.034.776.771</i>  |
| <i>Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà</i>                                                | <i>8.942.278.893</i>   | <i>9.951.546.893</i>   |
| <i>Phải trả phải nộp khác</i>                                                     | <i>122.956.086.613</i> | <i>31.781.396.884</i>  |
| <b>Dài hạn</b>                                                                    | <b>280.404.178.515</b> | <b>255.682.427.478</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn                            | 144.022.607.991        | 144.022.607.991        |
| Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)                             |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng                                | 56.991.623.002         | 46.597.626.975         |
| hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)                               |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)                               | 59.033.901.045         | 48.206.821.849         |
| Phải trả dài hạn khác                                                             | 20.356.046.477         | 16.855.370.663         |
| <b>Tổng</b>                                                                       | <b>723.005.147.681</b> | <b>828.094.445.752</b> |

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

**5.17 Phải trả khác (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

+. Tổng công ty HUD tham gia góp vốn với tỷ lệ: 51%,

+. Công ty Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ: 24%,

+. Công ty Tara – land tham gia góp vốn với tỷ lệ: 25%.

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

- Việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh của dự án không thành lập pháp nhân mới, các bên thống nhất chỉ định HUD làm đại diện cho hợp doanh làm chủ đầu tư của dự án theo quy định pháp luật và quy định tại hợp đồng này;
- Về tỷ lệ góp vốn
  - + Tổng công ty HUD tham gia góp vốn với tỷ lệ: 51%,
  - + Công ty Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ: 24%,
  - + Công ty Tara – land tham gia góp vốn với tỷ lệ: 25%.

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

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

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

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

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

|                                                                                                   | 31/12/2022               |                          | Phát sinh trong năm      |                          | 01/01/2022               |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                   | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                     | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                                                               | <b>1.844.605.606.508</b> | <b>1.844.605.606.508</b> | <b>1.821.043.054.776</b> | <b>1.343.062.479.123</b> | <b>1.366.625.030.855</b> | <b>1.366.625.030.855</b> |
| Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (1)                                                               | 325.963.550.518          | 325.963.550.518          | 431.048.914.267          | 333.461.818.748          | 228.376.454.999          | 228.376.454.999          |
| Phát sinh trong kỳ                                                                                | 325.963.550.518          | 325.963.550.518          | 431.048.914.267          | 250.816.458.685          | 145.731.094.936          | 145.731.094.936          |
| Giảm do Hợp nhất                                                                                  | -                        | -                        | -                        | 82.645.360.063           | 82.645.360.063           | 82.645.360.063           |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (2)                            | 13.877.948.000           | 13.877.948.000           | 26.039.980.900           | 22.830.853.900           | 10.668.821.000           | 10.668.821.000           |
| Các ngân hàng khác (3)                                                                            | 161.917.704.917          | 161.917.704.917          | 230.202.301.972          | 189.060.361.047          | 120.775.763.992          | 120.775.763.992          |
| Cán bộ nhân viên tại Tổng công ty (4)                                                             | 130.050.364.221          | 130.050.364.221          | 150.300.364.221          | 82.329.284.900           | 62.079.284.900           | 62.079.284.900           |
| Công ty Liên doanh Vinapon (5)                                                                    | 7.371.000.000            | 7.371.000.000            | 7.371.000.000            | -                        | -                        | -                        |
| Các đối tượng khác (6)                                                                            | 245.371.875.000          | 245.371.875.000          | 171.990.875.000          | 46.444.000.000           | 119.825.000.000          | 119.825.000.000          |
| Phát sinh trong kỳ                                                                                | 245.371.875.000          | 245.371.875.000          | 171.990.875.000          | 46.044.000.000           | 119.425.000.000          | 119.425.000.000          |
| Giảm do Hợp nhất                                                                                  | -                        | -                        | -                        | 400.000.000              | 400.000.000              | 400.000.000              |
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>                                                                     | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |                          |                          |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội                                                                   | 528.963.545.436          | 528.963.545.436          | 373.000.000.000          | 553.472.755.858          | 709.436.301.294          | 709.436.301.294          |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu đến hạn trả năm 2022) | 400.000.000.000          | 400.000.000.000          | 400.000.000.000          | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          | 100.000.000.000          |
| Các đối tượng khác                                                                                | 31.089.618.416           | 31.089.618.416           | 31.089.618.416           | 15.463.404.670           | 15.463.404.670           | 15.463.404.670           |
| <b>Vay dài hạn</b>                                                                                | <b>1.667.752.748.023</b> | <b>1.667.752.748.023</b> |                          |                          | <b>1.454.672.252.160</b> | <b>1.454.672.252.160</b> |
| Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (7)                                                               | 528.775.882.940          | 528.775.882.940          | 818.355.927.214          | 373.000.000.000          | 83.419.955.726           | 83.419.955.726           |
| Các ngân hàng khác (8)                                                                            | 145.439.354.856          | 145.439.354.856          | 57.766.736.838           | 48.733.678.416           | 136.406.296.434          | 136.406.296.434          |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương (9)                                 | 249.730.569.477          | 249.730.569.477          | 139.937.569.477          |                          | 109.793.000.000          | 109.793.000.000          |
| Trái phiếu phát hành                                                                              | 690.750.000.000          | 690.750.000.000          | 4.000.000.000            | 400.000.000.000          | 1.086.750.000.000        | 1.086.750.000.000        |
| Các đối tượng khác (10)                                                                           | 53.056.940.750           | 53.056.940.750           | 30.070.299.000           | 15.316.358.250           | 38.303.000.000           | 38.303.000.000           |
| <b>Tổng</b>                                                                                       | <b>3.512.358.354.531</b> | <b>3.512.358.354.531</b> | <b>1.821.043.054.776</b> | <b>1.343.062.479.123</b> | <b>2.821.297.283.015</b> | <b>2.821.297.283.015</b> |

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/HN

#### **5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

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

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/135338/HĐTDHM ngày 22/12/2022 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 500 tỷ đồng. Mục đích: Cho vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: Được xác định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng. Thời hạn cấp hạn mức: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/11/2023. Thời hạn cho vay: Được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 159 Điện Biên Phủ, P. 15, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 21 Kim Đồng, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội, Thế chấp tòa nhà văn phòng HUDBUILDING tại lô đất CQ-05, dự án cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự, P. Đức Giang và P. Việt Hưng, Q. Long Biên, Hà Nội.

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/135009/HĐTD ngày 03/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2. Hạn mức cấp tín dụng 120 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa không quá 30 tỷ đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Biện pháp bảo đảm theo các Hợp đồng đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng đảm bảo bao gồm Hợp đồng này. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN Hà Nội số 01/2022/1906164/HĐTD ngày 31/10/2022. Hạn mức cấp tín dụng 50.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai PS từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota. Camry BKS 31F- 6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

+ Ngày 12/09/2022 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/147044/HĐTD ngày 12/09/2022 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với hạn mức tín dụng : 50 tỷ đồng. Thời hạn hợp đồng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng khế ước nhận nợ. Bảo đảm tiền vay: xe ô tô Toyota Fortuner BLS 29A-991.77; Toyota Fortuner BKS 29A-535.34 và khoản tiền gửi có kỳ hạn là 2.820.000.000 đồng, đảm bảo chuyển 100% khối lượng thanh toán từ các hợp đồng kinh tế do công ty thực hiện được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tài trợ về tài khoản của Công ty tại BIDV Nam Hà Nội để làm nguồn đảm bảo trả gốc, lãi vay.

##### **<2> Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202100587 ngày 28/06/2022 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1.**

Hạn mức cấp tín dụng: 80 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 28/06/2023. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 7,5%, được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ. Biện pháp bảo đảm: thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30L- 1517 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 091915 được phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 16/04/2008, đăng ký lần đầu ngày 14/04/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30A-689.63 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 100885 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/05/2015, đăng ký lần đầu ngày 10/7/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30M-4664 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 074125 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 08/07/2008,

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

đăng ký lần đầu ngày 08/07/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30M-4679 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 074359 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/07/2008, đăng ký lần đầu ngày 10/7/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30N-8558 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 138529 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/02/2009, đăng ký lần đầu ngày 10/02/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30A-564.89 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 076967 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 25/3/2015, đăng ký lần đầu ngày 06/02/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A- 824.46 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 121772 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/6/2013, đăng ký lần đầu ngày 05/06/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30X- 9498 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 000351 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 13/4/2010, đăng ký lần đầu ngày 13/4/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30F- 614.97 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 537801 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 31/01/2019, đăng ký lần đầu ngày 31/01/2019; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30E- 939.10 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 386205 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/4/2017, đăng ký lần đầu ngày 15/7/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30F- 613.37 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 537778 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 31/01/2019, đăng ký lần đầu ngày 31/01/2019; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A- 104.08 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 098825 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 28/01/2011, đăng ký lần đầu ngày 28/01/2011; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30Z- 3637 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048881 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 08/7/2010, đăng ký lần đầu ngày 08/7/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A-027.36- 3637 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 017071 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/12/2010, đăng ký lần đầu ngày 21/12/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.00 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111224 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-164.84 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111272 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021, đăng ký lần đầu ngày 21/12/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-168.50 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111245 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.10 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111379 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.42 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111375 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.51 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111364 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-233.34 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129130 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-236.08 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129133 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-236.46 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129260 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-236.43 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129135 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-237.08 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129262 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01-1006/2020/HĐTG/NHNoHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02-1006/2020/HĐTG/NHNoHNI-HUD phát hành ngày 10/06/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 03-1006/2020/HĐTG/NHNoHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 04-

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu B 09-DN/HN

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

1006/2020/HĐTĐG/NHNoHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020; căn hộ chung cư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 694226, số vào sổ cấp GCN: CT02121 do Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM cấp ngày 17/08/2010; căn hộ chung cư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 694227, số vào sổ cấp GCN: CT02115 do Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM cấp ngày 17/08/2010.

#### <3> Các ngân hàng khác

+ Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất 13,5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn cho dự án, khoản cho vay có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.

+ Là khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Thanh Hóa theo hợp đồng hạn mức số 01/2022/289345/HĐTĐ ký ngày 30/09/2022 tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Mục đích vay: Bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Hình thức đảm bảo: Tài sản + Tín chấp

+ Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á- CN Thanh Hóa số 2109800297/HĐTĐTL ký ngày 15/04/2021; Phụ lục Hợp đồng tín dụng từng lần số 2109800297/HĐTĐTL/PL02 ký ngày 30/07/2021; Phụ lục Hợp đồng tín dụng từng lần số 2109800297/HĐTĐTL/PL03 ký ngày 03/08/2021. Mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện dự án. Hạn mức vay: 80.000.000.000 VND. Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo Ngày giải ngân là ngày 26/01/2022 và ngày kết thúc 26/01/2023. Lãi suất cho vay 9,4%. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 881495, số vào sổ cấp GCN: CT11873 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/08/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.

+ Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000464 ký ngày 29 tháng 05 năm 2020 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I. Mục đích vay: Bổ sung vốn thi công xây dựng dự án Nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa tại Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Số tiền cho vay: 75.000.000.000 VND. Lãi suất vay được quy định cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản đảm bảo: Là toàn bộ dự án Nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa tại Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, bao gồm toàn bộ tài sản ( tài sản đã hiện hữu và tài sản hình thành trong tương lai) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của dự án

+ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam- CN Hà Nội số 486/2021/HĐHMTD/PVB.HAN-HUDLAND ngày 30/12/2021. Hạn mức cấp tín dụng 60.000.000.000 VND. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn: 12 tháng. Thời hạn tối đa từng Hợp đồng cho vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp toà nhà văn phòng CC7 theo hợp đồng thế chấp số 180/2017/HĐBĐ-PVB.HAN.

+ Hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội – CN Khánh Hòa số 05/2022/HĐVV-HUDNT, ngày 06/04/2022 với tổng số tiền vay là 20 tỷ đồng. Lãi suất cho vay 11%/năm, được điều chỉnh tăng/giảm theo lãi suất tại thời điểm. Mục đích vay: Phục vụ cho dự án đầu tư khu đô thị mới - Công viên trung tâm TP. Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Thời hạn vay là 18 tháng kể từ thời điểm nhận đủ khoản vay (tức ngày 07/04/2022). Như vậy, khoản vay này sẽ đáo hạn trong năm 2023.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu B 09-DN/HN

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

+ Ngày 19/12/2017 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị ký hợp đồng tín dụng hạn mức số HAN/000322/17 ngày 19/12/2017 với Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam với hạn mức 33 tỷ đồng, thời hạn vay theo từng khế ước nhận nợ cụ thể. Mục đích vay là để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là 20 Kiốt thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ: P. Thanh Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai.

#### <4> Cán bộ nhân viên tại Tổng công ty :

+ Hợp đồng vay cá nhân với Cán bộ công nhân viên công ty theo Nghị quyết số 233/NQ-HĐTV ngày 26/03/2019 phê duyệt phương án huy động vốn của Cán bộ công nhân viên HUD, các thẻ nhân và tổ chức khác với số tiền huy động vốn tối đa là 600.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn là 03 tháng, 06 tháng, 09 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 09 tháng: giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 06 tháng: giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; khoản vay tín chấp không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.

Quyết định số 3450/TB-HUD ngày 13/10/2022 v/v kế hoạch huy động vốn CBCNV TCT HUD, các thẻ nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý IV năm 2022. Tổng số tiền huy động: 300 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; cơ cấu lại các khoản nợ của Tổng công ty HUD, thực hiện các chương trình đầu tư dự án; phục vụ các nhu cầu chi tiêu khác theo quy định tại Phương án huy động vốn cán bộ cán bộ công nhân viên HUD, các thẻ nhân và tổ chức khác kèm theo Nghị quyết số 233/NQ-HĐTV ngày 26/3/2019 của HĐTV TCT. Kỳ hạn: 09 tháng và 12 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: kỳ hạn 09 tháng là 9,3%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 9,5%/năm; lãi trả cuối kỳ: kỳ hạn 9 tháng là 10%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 10,5%/năm.

#### <5> Công ty Liên doanh Vinapon

+Hợp đồng vay vốn số 03/HĐVV/HUD- VNP giữa bên cho vay là Công ty Liên doanh Vinapon và bên vay Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH MTV (HUD). Bên cho vay đồng ý cho bên vay và bên vay đồng ý vay từ bên cho vay một khoản tiền là 7.371.000.000 đồng (bảy tỷ ba trăm bảy mươi một triệu đồng chẵn). Lãi suất cho vay 5%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh khi có nghị quyết mới của Hội đồng thành viên Công ty Liên doanh Vinapon về việc cho vay vốn. Thời hạn vay 06 tháng. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty HUD.

#### <6> Các đối tượng khác :

+ Các khoản vay cá nhân phục vụ đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía nam Thị trấn Kê Sặt, huyện Bình Giang, Hải Dương; thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

+ Vay cá nhân có thời hạn vay từ 12 tháng trở xuống, dùng để chi đền bù GPMB, bổ sung vốn đầu tư hạ tầng, giá trị tiền sử dụng đất, giá trị M3 nộp cho ngân sách Nhà nước, trả lãi vay ngân hàng. Lãi suất trung bình 12,12%/năm.

+ Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất 13,5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn cho dự án HUD - Sơn Tây giai đoạn 2, khoản cho vay có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.

+ Hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 và các cá nhân khác theo nghị quyết 26/NQ-HDQT ngày 02/06/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HDQT ngày 25/11/2022. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án Khu B- Khu công nghiệp Bim Sơn, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Hạn mức vay vốn: tối đa 150 tỷ đồng. Lãi suất vay: 10,55% năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu B 09-DN/HN

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

lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của ngân hàng TMCP Tiên Phong. Thời hạn vay: 06 tháng và 12 tháng được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo tín chấp.

+ Khoản vay các cá nhân với thời hạn vay 3 tháng, lãi suất 0%/năm để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo: tín chấp.

#### <7> Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội

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

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH - TLĐT ngày 25/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 480.000.000.000 đồng trong mọi trường hợp không vượt quá 25,63% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của dự án. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Thanh Lâm Đại Thịnh 2 (bao gồm thanh toán tiền sử dụng đất) tại X. Thanh Lâm, X. Đại Thịnh, H. Mê Linh, TP. Hà Nội. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐBĐ/TLĐT ngày 25/12/2019.

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021/135338/HĐTD - ĐTL ngày 09/12/2021 với số tiền vay là 1.000.000.000.000 đồng nhưng không vượt quá 21,7% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thạnh, quận 9, TP Hồ Chí Minh. Mục đích vay: thanh toán các chi phí dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long (bao gồm cả chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án.

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2021/135009/HĐTD ngày 09/12/2021 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2. Hạn mức cấp tín dụng 180 tỷ đồng. Mục đích vay: Thực hiện tại dự án Nâng cấp, cải tạo ĐT292 trên địa bàn huyện Lạng Giang theo hình thức hợp đồng BT và dự án xây dựng Khu dân cư thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Biện pháp bảo đảm: Các quyền phát sinh từ dự án, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai khi dự án được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lãi suất cho vay trong hạn được điều chỉnh theo quy định của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

+ Hợp đồng tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hà Nội số 01/2021/1906164/HĐTDTH-BG ngày 09/12/2021. Số tiền vay 718.000.000.000 VND. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án

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

**<8> Các ngân hàng khác**

+ Hợp đồng tín dụng số 03/2021/289345/HĐTD ký ngày 27/10/2021 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2023/289345/SĐBSHĐTD ngày 13/01/2023. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án phường Quảng Hưng thành phố Thanh Hóa. Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 VND. Thời hạn vay tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, Quyền và lợi ích phát sinh từ dự án phát triển nhà ở lô 2 và lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa.

+ Hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo HĐ số 900/2020/HĐTD/THA/01 ngày 23/10/2020. Mục đích vay: cho vay thanh toán và/hoặc phát hành bảo lãnh thanh toán. Số tiền vay: 200.000.000.000 VND. Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt quy định tại từng văn bản nhận nợ. Thời gian vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hình thức đảm bảo: Tài sản đảm bảo được quy định tại hợp đồng thế chấp số 900/2020/HĐBD/THA/01 và hợp đồng thế chấp số 900/2020/HĐBD/THA/02 ngày 23/10/2022 bao gồm toàn bộ lợi thế thương mại, nguồn thu, tất cả các tài sản vô hình: hữu hình, quyền khai thác và các lợi ích phát sinh của Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc bờ Sông Đơ,....

+ Hợp đồng cho vay dự án với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam- CN Hà Nội số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/06/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng. Mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng kế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm.

**<9> Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương**

+ Hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202100865 ngày 31/12/2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương. Số tiền cho vay theo Hợp đồng là 266 tỷ đồng. Số tiền đã vay tại ngày 31/12/2022 là 249,730 tỷ đồng. Thời hạn hợp đồng: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng Dự án khu nhà ở xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (Không bao gồm thuế GTGT và lãi vay trong thời gian thi công). Lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng là 7,2%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 6 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, 06 tháng đầu kể từ ngày giải ngân lãi suất cho vay bằng trần lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng Việt Nam đồng của Agribank + (cộng) tối thiểu 1,7%/năm, từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 12: áp dụng mức lãi suất cho vay trung dài hạn theo quy định của Tổng Giám đốc trong từng thời kỳ, từ tháng thứ 13 trở đi: lãi suất cho vay bằng trần lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng Việt Nam đồng của Agribank + (cộng) tối thiểu 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay trung dài hạn phục vụ hoạt động SXKD do Tổng Giám đốc Agribank quy định trong từng thời kỳ +1%/năm. Tài sản đảm bảo: Giá trị tài sản Dự án Khu nhà ở Xóm Mỏ, Thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, Hòa Bình.

**<10> Các đối tượng khác**

+ 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.

+ Hợp đồng vay vốn với các cá nhân lãi suất cố định 9%-12%/ năm. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư Dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn, thời hạn vay theo từng hợp đồng vay vốn cụ thể từ 12 tháng trở lên

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

|                                                                                  | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ khác<br>thuộc vốn<br>chủ sở hữu | Chênh lệch<br>đánh giá tài sản | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Nguồn vốn<br>đầu tư XDCB | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư tại 01/01/2021</b>                                                      | <b>2.168.539.578.133</b>     | <b>113.359.289.715</b>   | <b>4.494.473</b>                    | <b>343.275.169.383</b>         | <b>162.610.459.193</b>                  | <b>101.069.222.501</b>   | <b>917.439.328.279</b>             | <b>3.806.297.541.677</b> |
| Lãi trong năm nay                                                                | -                            | -                        | -                                   | -                              | 95.170.329.408                          | -                        | 20.849.474.455                     | 116.019.803.863          |
| Trích lập các quỹ đầu tư phát triển                                              | -                            | 37.684.909.333           | -                                   | -                              | (37.684.909.333)                        | -                        | -                                  | -                        |
| Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (1)                                        | 37.684.909.333               | (37.684.909.333)         | -                                   | -                              | -                                       | -                        | -                                  | -                        |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (2)                                           | -                            | -                        | -                                   | -                              | (15.190.333.333)                        | -                        | -                                  | (15.190.333.333)         |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Thù lao HĐQT,<br>Ban điều hành, giám khác.... | -                            | -                        | -                                   | -                              | (11.972.236.949)                        | -                        | (10.813.295.423)                   | (22.785.532.372)         |
| Chia cổ tức Công ty con                                                          | -                            | -                        | -                                   | -                              | -                                       | -                        | (50.608.268.253)                   | (50.608.268.253)         |
| Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp<br>Ngân sách Nhà nước năm 2021                 | -                            | -                        | -                                   | -                              | (72.741.121.780)                        | -                        | -                                  | (72.741.121.780)         |
| Giảm khác                                                                        | -                            | (27.199.975.024)         | -                                   | -                              | 23.578.410.716                          | -                        | (1.743.321.220)                    | (5.364.885.528)          |
| Giảm do thanh lý công ty con                                                     | -                            | -                        | -                                   | -                              | -                                       | -                        | -                                  | -                        |
| <b>Số dư tại 31/12/2021</b>                                                      | <b>2.206.224.487.466</b>     | <b>86.159.314.691</b>    | <b>4.494.473</b>                    | <b>343.275.169.383</b>         | <b>143.770.597.922</b>                  | <b>101.069.222.501</b>   | <b>875.123.917.838</b>             | <b>3.755.627.204.274</b> |
| <b>Số dư tại 01/01/2022</b>                                                      | <b>2.206.224.487.466</b>     | <b>86.159.314.691</b>    | <b>4.494.473</b>                    | <b>343.275.169.383</b>         | <b>143.770.597.922</b>                  | <b>101.069.222.501</b>   | <b>875.123.917.838</b>             | <b>3.755.627.204.274</b> |
| Lãi trong năm nay                                                                | -                            | -                        | -                                   | -                              | 181.955.547.434                         | -                        | 28.148.404.816                     | 210.103.952.250          |
| Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển                                          | -                            | 50.587.463.937           | -                                   | -                              | (50.587.463.937)                        | -                        | -                                  | 26.277.598.536           |
| Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1)                                       | -                            | -                        | -                                   | -                              | (50.427.000.000)                        | -                        | -                                  | (50.427.000.000)         |
| Tạm chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)                                    | 50.587.463.937               | (50.587.463.937)         | -                                   | -                              | -                                       | -                        | -                                  | (26.277.598.536)         |
| Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp<br>Ngân sách Nhà nước năm 2022                 | -                            | -                        | -                                   | -                              | (67.610.415.854)                        | -                        | -                                  | (67.610.415.854)         |
| Phân phối lợi nhuận tại các Công ty con                                          | -                            | -                        | -                                   | -                              | -                                       | -                        | (5.095.439.646)                    | (5.095.439.646)          |
| Giảm thanh lý Công ty con                                                        | -                            | (3.737.630.356)          | -                                   | -                              | -                                       | -                        | (140.687.163.886)                  | (144.424.794.242)        |
| Chia cổ tức Công ty con                                                          | -                            | -                        | -                                   | -                              | -                                       | -                        | (24.268.268.253)                   | (24.268.268.253)         |
| Tăng giảm do hợp nhất                                                            | -                            | -                        | -                                   | -                              | (7.849.646.952)                         | -                        | (56.193.389)                       | (7.905.840.341)          |
| <b>Số dư tại 31/12/2022</b>                                                      | <b>2.256.811.951.403</b>     | <b>82.421.684.335</b>    | <b>4.494.473</b>                    | <b>343.275.169.383</b>         | <b>149.251.618.613</b>                  | <b>101.069.222.501</b>   | <b>733.165.257.480</b>             | <b>3.665.999.398.188</b> |

(1): Căn cứ theo Quỹ tiền lương thực hiện theo quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ.

(2): Tổng Công ty thực hiện kết chuyển số dư các quỹ tăng vốn điều lệ theo Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
**Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

|                                                        | <b>Năm 2022</b>          | <b>Năm 2021</b>          |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                        | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                      | 2.532.470.995.636        | 2.489.666.884.581        |
| Doanh thu xây lắp                                      | 374.000.307.198          | 480.643.717.297          |
| Doanh thu bán hàng                                     | 373.124.984.178          | 110.354.944.654          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                             | 319.957.456.093          | 290.808.541.674          |
| Doanh thu hoạt động khác                               | 91.655.235.896           | 67.186.147.460           |
| <b>Tổng</b>                                            | <b>3.691.208.979.001</b> | <b>3.438.660.235.666</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                    |                          |                          |
| Hàng bán trả lại BĐS                                   | 22.717.346.030           | 8.804.272.266            |
| Giảm giá hàng bán                                      | 40.036.372               | 836.335.445              |
| Giảm trừ quyết toán                                    | 1.566.242.710            | 214.376.364              |
| <b>Tổng</b>                                            | <b>24.323.625.112</b>    | <b>9.854.984.075</b>     |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>    |                          |                          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                      | 2.509.753.649.606        | 2.480.862.612.315        |
| Doanh thu xây lắp                                      | 372.434.064.488          | 480.429.340.933          |
| Doanh thu bán hàng                                     | 373.084.947.806          | 109.518.609.209          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                             | 319.957.456.093          | 290.808.541.674          |
| Doanh thu hoạt động khác                               | 91.655.235.896           | 67.186.147.460           |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>3.666.885.353.889</b> | <b>3.428.805.251.591</b> |

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

|                                 | <b>Năm 2022</b>          | <b>Năm 2021</b>          |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                 | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 1.259.664.040.022        | 1.782.821.508.751        |
| Giá vốn xây lắp                 | 354.911.913.251          | 572.150.021.378          |
| Giá vốn bán hàng                | 281.949.328.479          | 68.918.433.706           |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp     | 169.649.209.535          | 151.152.280.680          |
| Giá vốn hoạt động khác          | 67.106.872.104           | 74.200.249.295           |
| <b>Tổng</b>                     | <b>2.133.281.363.391</b> | <b>2.649.242.493.810</b> |

**5.22 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                    | <b>Năm 2022</b>       | <b>Năm 2021</b>       |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay         | 32.681.485.525        | 38.046.821.157        |
| Lãi bán các khoản đầu tư           | 11.938.614.272        | -                     |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia        | 3.579.235.430         | 920.087.835           |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | 6.651.511.599         | 10.563.958.122        |
| <b>Tổng</b>                        | <b>54.850.846.826</b> | <b>49.530.867.114</b> |

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.23 Chi phí hoạt động tài chính**

|                                                             | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi tiền vay                                                | 151.419.308.917        | 110.952.403.296        |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm                | 117.039.096            | 379.483.617            |
| Chi phí phát hành Trái phiếu                                | 4.000.000.000          | 4.000.000.000          |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | -                      | (1.000.264.808)        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                                        | -                      | 366.195                |
| Chi phí hoạt động tài chính khác                            | -                      | 259.278.407            |
| Chi phí thanh lý khoản đầu tư                               | 781.750.421            | -                      |
| <b>Tổng</b>                                                 | <b>156.318.098.434</b> | <b>114.591.266.707</b> |

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

|                                     | Năm 2022<br>VND        | Năm 2021<br>VND        |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>141.664.627.303</b> | <b>126.844.258.874</b> |
| Chi phí nhân viên bán hàng          | 48.991.774.384         | 34.330.204.233         |
| Chi phí đồ dùng văn phòng           | -                      | 647.719                |
| Chi phí khấu hao TSCĐ               | 13.495.072             | 80.970.612             |
| Chi phí bảo hành                    | 9.388.072.397          | -                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 61.109.739.832         | 68.251.708.650         |
| Chi phí bằng tiền khác              | 22.161.545.618         | 24.180.727.660         |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>541.545.284.940</b> | <b>367.710.346.771</b> |
| Chi phí nhân viên quản lý           | 267.280.912.735        | 223.045.343.424        |
| Chi phí vật liệu quản lý            | 3.914.725.058          | 4.264.665.755          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng           | 4.526.453.049          | 4.995.928.590          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 18.031.861.626         | 22.627.208.730         |
| Thuế, phí và lệ phí                 | 53.559.541.225         | 4.823.408.341          |
| Chi phí dự phòng                    | 17.066.441.929         | (15.866.486.139)       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 82.658.827.004         | 53.700.742.086         |
| Chi phí bằng tiền khác              | 90.173.643.811         | 59.452.414.486         |
| Lợi thế thương mại                  | 4.332.878.503          | 10.667.121.498         |
| <b>Tổng</b>                         | <b>683.209.912.243</b> | <b>494.554.605.645</b> |

**5.25 Thu nhập khác/Chi phí khác**

|                                                                                                            | <b>Năm 2022</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2021</b><br><b>VND</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Thu nhập khác</b>                                                                                       |                               |                               |
| Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ                                                                  | 1.735.130.103                 | 9.119.605.548                 |
| Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án, công trình                                                        | -                             | 768.947.003                   |
| Thu nhập vi phạm Hợp đồng                                                                                  | 25.729.974.750                | 490.006.365                   |
| Thu nhập từ bồi thường, đền bù                                                                             | 201.588.750                   | -                             |
| Thu lãi tiền chậm thanh toán                                                                               | 772.294.962                   | 2.913.428.608                 |
| Hoàn nhập dự phòng phải trả công trình                                                                     | -                             | 1.612.358.348                 |
| Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình                                                                      | -                             | 1.613.574.711                 |
| Phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS                                                  | 1.822.959.079                 | 955.094.145                   |
| Thu phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh                                                                     | 1.682.385.146                 | -                             |
| Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)                                            | 2.532.978.556                 | 4.576.854.060                 |
| <b>Tổng</b>                                                                                                | <b>34.477.311.346</b>         | <b>22.049.868.788</b>         |
| <b>Chi phí khác</b>                                                                                        |                               |                               |
| Chi phí thanh lý tài sản                                                                                   |                               | 1.017.731.902                 |
| Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...                                                 | 144.761.805.756               | 33.511.298.487                |
| Chi phí còn phải đầu tư để hoàn thiện dự án bàn giao địa phương Dự án Phước An                             | 270.630.222.835               | -                             |
| Chi phí ủng hộ phòng chống Covid                                                                           | -                             | 500.000.000                   |
| Chi phí dở dang các công trình đã quyết toán                                                               | -                             | 1.605.583.907                 |
| Chi phí điều chỉnh giảm theo kiểm toán nhà nước, Thanh tra Bộ Tài chính                                    | -                             | 1.423.422.838                 |
| Các khoản phạt theo QĐ của Thanh tra BTC và xử phạt VPHC về thuế của Cục thuế TP Hà Nội                    | 2.924.191.788                 | -                             |
| Chi phí trả cho công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển theo bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/09/2022 | 10.781.854.842                | -                             |
| Chi phí khác không được trừ cho mục đích tính thuế TNDN                                                    | 312.524.864                   | -                             |
| Chi phí khác                                                                                               | 5.626.367.382                 | 5.754.218.044                 |
| <b>Tổng</b>                                                                                                | <b>435.036.967.467</b>        | <b>43.812.255.178</b>         |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>                                                                  | <b>(400.559.656.121)</b>      | <b>(21.762.386.390)</b>       |

**5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|                                                                               | <b>Năm 2022</b><br><b>VND</b> | <b>Năm 2021</b><br><b>VND</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 137.093.631.200               | 78.726.983.651                |
| <b>Tổng</b>                                                                   | <b>137.093.631.200</b>        | <b>78.726.983.651</b>         |

| <b>Quỹ lương của người quản lý doanh nghiệp</b>                              | <b>Số tiền</b>         | <b>FVT</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------|
| <b>Nội dung</b>                                                              |                        |            |
| Doanh thu kế hoạch năm 2022                                                  | 2.350.000.000.000 đồng |            |
| Doanh thu thực hiện năm 2022                                                 | 2.353.987.109.257 đồng |            |
| Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch năm 2022                                    | 100,17%                |            |
| Lợi nhuận kế hoạch khi xây dựng quỹ lương                                    | 260.000.000.000 đồng   |            |
| Lợi nhuận trước thuế năm 2022                                                | 282.846.544.639 đồng   |            |
| Tỷ lệ lợi nhuận hoàn thành so với kế hoạch năm 2022                          | 108,8%                 |            |
| Quỹ lương kế hoạch năm 2022 của Người quản lý HUD                            | 7.434.024.000 đồng     |            |
| Quỹ tiền lương NQL năm 2022 theo Thông tư 27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 | 7.466.000.000 đồng     |            |

**5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|                                                                                                       | <b>Năm 2022</b>      | <b>Năm 2021</b>    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                                                                       | <b>VND</b>           | <b>VND</b>         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | 1.040.983.632        | 198.471.027        |
| <b>Tổng</b>                                                                                           | <b>1.040.983.632</b> | <b>198.471.027</b> |

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.28 Tài sản nhận giữ hộ**

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

## **6. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

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

Ngày 30/5/2022, Tổng công ty HUD đã có Tờ trình số 1689/TTr-HĐTV trình Bộ Xây dựng phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty HUD giai đoạn 2021 - 2025 (Đề án) trong đó có nội dung về kế hoạch thực hiện cổ phần hóa.

Đến nay Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang tổng hợp đề trình Chính phủ phê duyệt kế hoạch Cổ phần hóa Tổng công ty trong giai đoạn 2021-2025. Kế hoạch, tiến độ cụ thể về công tác cổ phần hoá Tổng Công ty HUD sẽ được thực hiện sau khi Chính phủ ban hành Quyết định phê duyệt danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hoá giai đoạn 2021-2025 và Quyết định thời điểm Cổ phần hoá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

### **6.2 Giao dịch các bên liên quan**

| <b>Bên liên quan</b>                                                                                                                 | <b>Mối quan hệ</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Công ty Liên doanh Vinapon                                                                                                           | Công ty liên doanh |
| Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt                                                                                             | Công ty liên kết   |
| Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá                                                                                                        | Công ty liên kết   |
| Các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt | Ảnh hưởng đáng kể  |

#### **Số dư các bên liên quan**

| <b>Bên liên quan</b>       | <b>Mối quan hệ</b> | <b>31/12/2022</b><br><b>VND</b> | <b>01/01/2022</b><br><b>VND</b> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Phải trả khác</b>       |                    | -                               | <b>194.444.445</b>              |
| Công ty Liên doanh Vinapon | Công ty liên kết   | -                               | 194.444.445                     |
| <b>Vay ngắn hạn</b>        |                    | <b>7.371.000.000</b>            | -                               |
| Công ty Liên doanh Vinapon | Công ty liên kết   | 7.371.000.000                   | -                               |

### 6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất Tổng công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh theo Kết luận Thanh tra Bộ Tài chính số 1008/KL-TTr ngày 22/9/2022 cùng Kết quả xếp loại doanh nghiệp tại Quyết định 898/QĐ-BXD ngày 13/10/2022 của Bộ Xây dựng về xếp loại doanh nghiệp năm 2021 đối với Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, cụ thể như sau:

#### Các chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán

| Chỉ tiêu                                 | Tại ngày 31/12/2021<br>Trình bày lại<br>VND | Tại ngày 31/12/2021<br>Đã trình bày<br>VND | Chênh lệch<br>VND    |
|------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | (128.845.253.125)                           | (130.970.710.025)                          | 2.125.456.900        |
| Hàng tồn kho                             | 6.455.056.605.498                           | 6.451.330.584.950                          | 3.726.020.548        |
| Thuế GTGT được khấu trừ                  | 71.731.778.612                              | 71.778.632.067                             | (46.853.455)         |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 304.960.023.217                             | 305.329.362.493                            | (369.339.276)        |
| Tài sản cố định hữu hình                 |                                             |                                            | -                    |
| Nguyên giá                               | 1.523.815.139.106                           | 1.527.398.721.733                          | (3.583.582.627)      |
| Giá trị hao mòn lũy kế                   | (581.842.284.909)                           | (582.483.387.835)                          | 641.102.926          |
| Bất động sản đầu tư                      |                                             |                                            | -                    |
| Nguyên giá                               | 800.750.405.459                             | 800.750.405.459                            | -                    |
| Giá trị hao mòn lũy kế                   | (179.341.893.270)                           | (180.523.700.963)                          | 1.181.807.693        |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh  | 48.740.762.569                              | 46.905.894.867                             | 1.834.867.702        |
| <b>Cộng thay đổi Tài sản</b>             |                                             |                                            | <b>5.509.480.411</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn              | 522.084.380.370                             | 522.599.768.370                            | (515.388.000)        |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước      | 437.507.362.273                             | 437.096.637.249                            | 410.725.024          |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                | 557.243.928.293                             | 557.415.024.888                            | (171.096.595)        |
| Phải trả ngắn hạn khác                   | 572.412.018.274                             | 572.655.176.323                            | (243.158.049)        |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi                 | 98.563.985.523                              | 93.119.985.523                             | 5.444.000.000        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả          | 6.686.622.121                               | 7.116.245.535                              | (429.623.414)        |
| Vốn góp của chủ sở hữu                   | 2.206.224.487.466                           | 2.205.258.046.853                          | 966.440.613          |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối        | 143.770.597.922                             | 143.696.226.487                            | 74.371.435           |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát          | 875.123.917.838                             | 875.150.708.441                            | (26.790.603)         |
| <b>Cộng thay đổi Nguồn vốn</b>           |                                             |                                            | <b>5.509.480.411</b> |

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Mẫu B 09-DN/HN

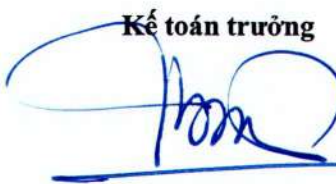
**Các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả kinh doanh**

| Chỉ tiêu                                       | Năm 2021<br>Trình bày lại<br>VND | Năm 2021<br>Đã trình bày<br>VND | Chênh lệch<br>VND |
|------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Giá vốn hàng bán                               | 2.649.242.493.810                | 2.650.928.253.684               | (1.685.759.874)   |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 367.710.346.771                  | 370.736.813.523                 | (3.026.466.752)   |
| Chi phí khác                                   | 43.812.255.178                   | 43.116.755.124                  | 695.500.054       |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 78.726.983.651                   | 75.471.657.457                  | 3.255.326.194     |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 198.471.027                      | 628.094.441                     | (429.623.414)     |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 116.019.803.863                  | 114.828.780.071                 | 1.191.023.792     |
| Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              | 95.170.329.408                   | 93.952.515.013                  | 1.217.814.395     |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 20.849.474.455                   | 20.876.265.058                  | (26.790.603)      |

**Kế toán lập**

  
**Hoàng Thị Thu Hằng**

**Kế toán trưởng**

  
**Bùi Hoàng Kiều**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2023

**Tổng Giám đốc**

  
**Đỗ Hoài Đông**

