

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

---

**Hà Nội – Tháng 4 năm 2021**

MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất	10 - 43



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**TỔNG CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

<b>Hội đồng Thành viên</b>	Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch
	Ông Nghiêm Văn Bang	Thành viên (Nghỉ hưu từ ngày 01/03/2020)
	Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
	Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
	Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/8/2020)
<b>Ban Kiểm soát</b>	Bà Lê Thị Quyên	Tổ trưởng - Kiểm soát viên chuyên trách
	Bà Lê Thị Thủy	Kiểm soát viên



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được Kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán INPACT.

**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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Hoài Đông**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2021



**Đỗ Hoài Đông**



Số: 180 /2021/BCKTHN-CPAVIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị, được lập ngày 10/4/2021, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, 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 của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại ngày 31/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam (Công ty con của Tổng công ty) chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập đối với khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán tại ngày 01/01/2020 và ngày 31/12/2020. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập các tài liệu cần thiết để làm cơ sở đánh giá khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này cũng như không có căn cứ ước tính số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập.



Tại ngày 31/12/2020, Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng HUD1.02 (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1) đã dừng hoạt động, số liệu được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 chưa được kiểm toán. Do không được cung cấp tài liệu, nên chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về số liệu Tài sản, Nợ phải trả, Doanh thu, Chi phí và các khoản mục liên quan của Công ty con nêu trên được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty. Giá trị Tổng tài sản, Nợ Phải trả và Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng HUD1.02 lần lượt là 99,16 tỷ đồng, 84,49 tỷ đồng và 14,67 tỷ đồng.

Tại ngày 31/12/2020, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam (Công ty con của Tổng công ty) 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; Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (Công ty con của Tổng công ty) theo dõi Công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung đã hoàn thành bàn giao cho Chủ đầu tư và chưa được quyết toán. Với các tài liệu hiện có, chúng tôi chưa xác định được giá trị doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và chi phí giá vốn còn được ghi nhận. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá về khả năng thu hồi đối với giá trị dở dang tại ngày 31/12/2020, cũng như xác định được dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) và ảnh hưởng đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### **Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 6.3 phần thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2; Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang - Công ty con của Tổng công ty đã điều chỉnh hồi tố số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019, vì vậy, một số số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Tổng công ty đã được điều chỉnh hồi tố theo các quy định kế toán hiện hành để phù hợp với việc so sánh với số liệu năm nay.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề nhấn mạnh nêu trên.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác; kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 11/05/2020 có dạng ý kiến kiểm toán ngoại trừ về việc tồn tại một số khoản công nợ phải thu tồn đọng lâu ngày nhưng chưa được thu hồi cũng như chưa được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam và Công ty Cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang (Công ty con của Tổng công ty).



**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Giám đốc Kiểm toán**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 18/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 01/09/2019 của Chủ tịch HĐQTV

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán INPACT**

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2021

**Vũ Xuân Hùng**

**Kiểm toán viên**

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Mẫu B 01-DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>11.279.865.699.286</b>	<b>11.084.927.658.172</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>1.193.450.131.497</b>	<b>1.072.507.904.661</b>
1. Tiền	111		908.825.849.384	822.871.233.696
2. Các khoản tương đương tiền	112		284.624.282.113	249.636.670.965
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>230.736.781.808</b>	<b>243.514.928.374</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	230.736.781.808	243.514.928.374
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.043.502.487.137</b>	<b>2.603.763.721.190</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.053.450.991.486	1.547.131.918.668
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	322.197.081.779	510.259.370.206
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.894.421.000	26.574.421.001
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	816.883.005.105	639.473.021.977
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(154.923.012.233)	(119.731.325.249)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	56.314.587
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>7.687.170.468.683</b>	<b>7.019.488.352.941</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	7.687.170.468.683	7.019.541.876.163
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(53.523.222)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>125.005.830.161</b>	<b>145.652.751.006</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	4.839.739.135	13.693.990.586
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		89.833.562.872	123.335.696.169
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	30.332.528.154	8.623.064.251
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.343.503.576.925</b>	<b>2.758.640.646.480</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>135.300.000</b>	<b>20.083.302.803</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	135.300.000	20.083.302.803
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>770.833.939.743</b>	<b>1.051.244.395.049</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	628.891.483.319	921.903.420.144
- Nguyên giá	222		1.145.251.519.935	1.657.853.161.323
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(516.360.036.616)	(735.949.741.179)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	141.942.456.424	129.340.974.905
- Nguyên giá	228		145.508.846.425	138.557.300.583
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.566.390.001)	(9.216.325.678)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>829.529.819.305</b>	<b>815.854.764.692</b>
1. Nguyên giá	231		1.051.315.072.427	1.018.946.318.220
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(221.785.253.122)	(203.091.553.528)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.11</b>	<b>488.685.649.784</b>	<b>481.366.810.336</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		380.557.894.477	350.402.399.728
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		108.127.755.307	130.964.410.608
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>81.465.229.346</b>	<b>224.230.409.477</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		62.550.144.322	166.025.950.511
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		21.260.000.000	60.392.354.951
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.344.914.976)	(2.187.895.985)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>172.853.638.747</b>	<b>165.860.964.123</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	157.776.441.298	145.606.600.544
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.13	77.197.449	2.754.363.579
4. Lợi thế thương mại	269	5.14	15.000.000.000	17.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>13.623.369.276.211</b>	<b>13.843.568.304.652</b>



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.875.335.510.653</b>	<b>9.823.747.655.934</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.537.614.878.473</b>	<b>8.436.333.946.544</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	477.936.201.047	789.668.593.084
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	847.989.097.380	661.182.272.713
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	357.168.281.911	467.754.336.866
4. Phải trả người lao động	314		64.874.463.737	137.211.074.708
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	3.723.729.482.220	3.623.137.661.318
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		103.390.372.146	108.021.171.891
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	564.051.469.386	535.358.394.847
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	1.283.153.305.056	1.962.836.397.203
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.270.334.974	46.087.313.109
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		112.051.870.616	105.076.730.805
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.337.720.632.180</b>	<b>1.387.413.709.390</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	4.077.750.478	3.626.819.650
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		82.067.750.226	112.851.639.808
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.19	216.025.026.628	202.546.518.180
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	1.989.540.677.006	1.022.491.280.615
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4.560.898.196	959.754.146
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		920.812.582	13.669.879.193
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		40.527.717.064	31.267.817.798
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.748.033.765.558</b>	<b>4.019.820.648.718</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21</b>	<b>3.748.033.765.558</b>	<b>4.019.820.648.718</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.172.023.918.523	2.118.228.405.116
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.172.023.918.523	2.118.228.405.116
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	333.489.456.909
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		113.359.289.715	107.305.325.824
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.494.473	4.494.473
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		130.753.678.046	236.055.176.573
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		85.709.174.530	33.007.630.334
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		45.044.503.516	203.047.546.239
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		887.547.992.917	1.123.668.567.322
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>13.623.369.276.211</b>	<b>13.843.568.304.652</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

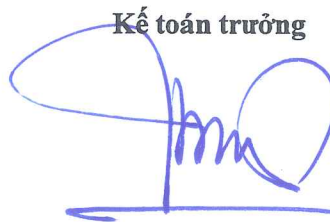
Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2021

Người lập biểu



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông



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

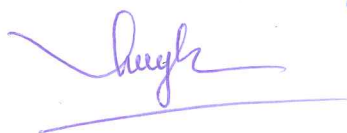
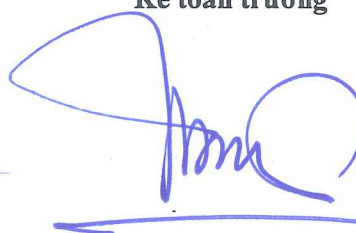
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	5.826.049.460.656	7.403.283.579.307
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.22	59.472.031.869	279.419.024.502
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.22	5.766.577.428.787	7.123.864.554.805
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	4.616.468.042.429	5.857.717.444.837
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.150.109.386.358	1.266.147.109.968
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	734.273.451.050	87.635.544.727
7. Chi phí tài chính	22	5.25	144.020.246.240	130.570.469.738
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		127.882.329.110	128.086.712.113
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(5.278.946.869)	(2.904.882.926)
9. Chi phí bán hàng	25	5.26	248.748.654.399	226.357.564.432
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.26	605.130.649.418	561.639.521.353
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		881.204.340.482	432.310.216.246
12. Thu nhập khác	31	5.27	24.665.954.459	54.960.666.290
13. Chi phí khác	32	5.27	549.881.434.864	35.043.915.062
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.27	(525.215.480.405)	19.916.751.228
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		355.988.860.077	452.226.967.474
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	202.400.954.452	135.537.037.867
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.29	3.675.973.073	578.121.227
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		149.911.932.552	316.111.808.380
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		45.044.503.516	203.047.546.239
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		104.867.429.036	113.064.262.141

Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Hoàng Thị Thu Hằng

Bùi Hoàng Kiền

Đỗ Hoài Đông

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		355.988.860.077	452.226.967.474
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		61.005.147.036	102.815.471.771
- Các khoản dự phòng	03		35.295.182.753	28.440.594.992
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	283.287
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(733.047.549.806)	(90.920.651.148)
- Chi phí lãi vay	06		127.882.329.110	128.086.712.113
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(152.876.030.830)	620.649.378.489
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		684.038.147.852	(20.280.352.144)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(667.628.592.520)	293.885.812.685
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(831.628.873.028)	(852.556.653.517)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.315.589.303)	(116.469.869.955)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(127.092.806.823)	(128.086.712.113)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(239.617.883.464)	(229.501.002.659)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		162.465.812.264	45.983.351.723
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(199.348.605.515)	(26.553.435.076)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(1.375.004.421.367)</b>	<b>(412.929.482.567)</b>
<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		(51.405.563.243)	(50.532.292.238)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.154.529.963	3.285.226.179
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(491.883.177.235)	(83.711.025.545)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		396.857.976.312	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.185.000.000.000	16.700.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		70.576.678.358	87.635.424.969
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>1.110.300.444.155</b>	<b>(26.622.666.635)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	41.037.406.900
3. Tiền thu từ đi vay	33		3.573.197.671.917	3.936.421.834.337
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.122.591.339.155)	(3.358.222.958.586)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(64.960.128.714)	(63.022.561.752)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>385.646.204.048</b>	<b>556.213.720.899</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>120.942.226.836</b>	<b>116.661.571.697</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>1.072.507.904.661</b>	<b>955.846.616.251</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(283.287)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70		<b>1.193.450.131.497</b>	<b>1.072.507.904.661</b>

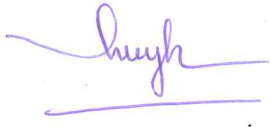


**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

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

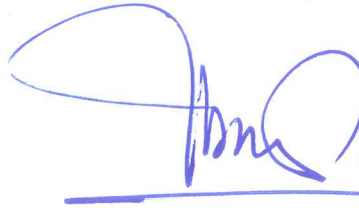
Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2021

**Người lập biểu**



**Hoàng Thị Thu Hằng**

**Kế toán trưởng**



**Bùi Hoàng Kiên**

**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 sáu ngày 02 tháng 6 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 3.981 tỷ đồng (*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.



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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng công ty bao gồm:

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

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

Số lao động toàn Tổng công ty tại ngày 31/12/2020 là 3.006 người (tại ngày 31/12/2019 là 3.128 người).

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng công ty là 12 tháng.

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

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

Trong năm 2020, Tổng công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn đầu tư của Tổng công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang (là Công ty con của Tổng công ty trước khi chuyển nhượng vốn, giá trị vốn góp của Tổng công ty tại thời điểm chuyển nhượng là 348.451.000.000 đồng, chiếm 98,16% vốn điều lệ của Công ty); Bên nhận chuyển nhượng là Công ty Cổ phần Đầu tư Tập đoàn Tân Á Đại Thành; Giá trị chuyển nhượng là 1.185.000.000.000 đồng.



**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 Quản lý dự án Đà Lạt: Lô B, Khu quy hoạch 12A, Triệu Việt Vương, Phường 4, thành phố Đà Lạt.
- Ban Quản lý dự án Hiệp Bình Phước: số 30 đường số 3 Khu đô thị Vạn Phúc, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
- Ban Quản lý dự án HUD TOWER, Tầng 28 tòa nhà HUDTOWER, 37 Lê Văn Lương, Hà Nội;
- Chi nhánh Miền Nam, 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ chí Minh;
- Chi nhánh Miền Bắc, Tầng 1-2, tòa nhà 21, Phố Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

**1.5. 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 số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014, 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. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Năm tài chính**

Năm tài chính 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; 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Tổng công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Tổng công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng 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 Tổng 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 Tổng công ty. 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 31/12/2020 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2020 của Tổng công ty mẹ là Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị, các công ty con: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9), Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC, Công ty cổ phần Phát triển Nhà xã hội HUD.VN, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND, Công ty cổ phần 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 cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUDSE), Công ty cổ phần Đầu tư Tam Đảo, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC).

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

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

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

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

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Tổng công ty giao dịch tại ngày 31/12/2020.
- (ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Tổng công ty giao dịch tại ngày 31/12/2020.

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



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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất 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.



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

##### Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tổng công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). 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.

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.

##### 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 25/4/2013 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.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình (Tiếp theo)****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.
- Phần mềm máy vi tính, hệ thống quản lý môi trường 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.
- Giấy phép khai thác được bao gồm toàn bộ chi phí bỏ ra để có được giấy phép khai thác khoáng sản.

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

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

Phần mềm máy vi tính, hệ thống quản lý môi trường được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Giấy phép khai thác được khấu hao theo thời gian khai thác được cấp phép.

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

Bất động sản đầu tư của Tổng công ty bao gồm phần diện tích cho thuê tại 159 Điện Biên Phủ, Thành phố Hồ Chí Minh; Dự án VP2-VP4 Bán đảo Linh Đàm; Dự án HUD Tower tại 137 Lê Văn Lương; Dự án Newskyline Văn Quán, Hà Đông, Hà nội và Dự án Thanh Bình Plaza, Nha Trang, Khánh Hòa.

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 (thời gian khấu hao phân bổ 20-50 năm). Tổng công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.



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

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)**

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).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

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

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

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



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

**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:

- Chi phí phải trả lãi vay;
- Chi phí phải trả 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 .

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

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng công ty được ghi nhận đồng thời thỏa mãn tất cả 5 điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Tổng công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Đối với doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư:**

Đối với doanh thu từ hoạt động cho thuê trả tiền hàng năm bất động sản đầu tư được xác định theo hợp đồng kinh tế giữa hai bên. Đối với doanh thu từ hoạt động cho thuê trả tiền một lần cho thời gian thuê dài hạn được phân bổ theo thời gian cho thuê.



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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (tiếp theo)**

**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;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**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 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:

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

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

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



**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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Ước tính kế toán

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Tổng 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 Tổng công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Tổng 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 HỢP NHẤT, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT.

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tiền mặt	65.126.780.332	65.538.343.528
Tiền gửi ngân hàng	843.699.069.052	742.087.159.182
Tiền đang chuyển	-	15.245.730.986
Các khoản tương đương tiền	284.624.282.113	249.636.670.965
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	284.624.282.113	249.636.670.965
<b>Tổng</b>	<b>1.193.450.131.497</b>	<b>1.072.507.904.661</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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>230.736.781.808</b>	<b>230.736.781.808</b>	<b>243.514.928.374</b>	<b>243.514.928.374</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	230.736.781.808	230.736.781.808	243.514.928.374	243.514.928.374
<b>Tổng</b>	<b>230.736.781.808</b>	<b>230.736.781.808</b>	<b>243.514.928.374</b>	<b>243.514.928.374</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.



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.053.450.991.486</b>	<b>1.547.131.918.668</b>
Công ty TNHH MTV	34.485.908.476	34.485.908.476
Cấp thoát nước Bắc Ninh	33.252.184.483	38.252.184.483
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)	59.514.715.230	245.244.367.671
Dự án Khu B Bắc Ninh	878.082.497.971	1.181.033.772.712
Phải thu khách hàng khác	<b>1.053.450.991.486</b>	<b>1.547.131.918.668</b>
<b>Tổng</b>	<b>1.053.450.991.486</b>	<b>1.547.131.918.668</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 28.252.184.483 đồng.

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>322.197.081.779</b>	<b>510.259.370.206</b>
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	23.325.999.000	20.542.721.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh) (*)	20.677.541.620	20.677.541.620
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	48.002.477.491	47.618.964.726
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	63.711.956.800	118.853.690.210
Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Hà Đông (*)	12.152.226.229	12.152.226.229
Các đối tượng khác	154.326.880.639	290.414.226.421
<b>Tổng</b>	<b>322.197.081.779</b>	<b>510.259.370.206</b>

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

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>816.883.005.105</b>	<b>(51.469.761.750)</b>	<b>639.473.021.977</b>	<b>(51.669.761.750)</b>
- Phải thu về cổ phần hóa	-	-	5.670.313.150	-
- Ký cược, ký quỹ	39.126.008.949	-	31.431.914.221	-
- Tạm ứng	233.663.228.683	-	295.133.427.988	-
- Phải thu khác	544.093.767.473	(51.469.761.750)	307.237.366.618	(51.669.761.750)
+ <i>Phải thu Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)</i>	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
+ Ông Ngọc (phụ trách kinh doanh xi măng)	10.186.507.727	(1.068.508.170)	10.186.507.727	(1.068.508.170)
+ <i>Phải thu tiền đền bù Giải phóng mặt bằng tại các Dự án</i>	400.939.637.338	-	101.974.272.814	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (**)	952.564.696	(952.564.696)	1.152.564.696	(1.152.564.696)
+ <i>Phải thu khác</i>	85.797.324.712	(3.230.955.884)	147.706.288.381	(3.230.955.884)
<b>Dài hạn</b>	<b>135.300.000</b>	<b>-</b>	<b>20.083.302.803</b>	<b>-</b>
- Phải thu dài hạn khác	65.300.000	-	12.994.200.700	-
- Ký cược, ký quỹ	70.000.000	-	7.089.102.103	-
<b>Tổng</b>	<b>817.018.305.105</b>	<b>(51.469.761.750)</b>	<b>659.556.324.780</b>	<b>(51.669.761.750)</b>

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

(\*\*): Tổng công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc với số tiền là: 952.564.696 đồng.



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.839.739.135</b>	<b>13.693.990.586</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	515.618.941	1.830.729.235
Phí bảo hiểm vật chất và trách nhiệm dân sự	121.813.236	215.205.398
Chi phí thuê tài sản, nhà cửa, văn phòng	12.000.000	-
Chi phí bán hàng Dự án Đông Tăng Long - KNO Số 4	3.955.512.266	-
Chi phí bán hàng dự án HUD Building	-	11.347.468.328
Chi phí quảng cáo	-	300.587.625
Chi phí bán hàng Dự án HUD Thanh Lâm Đại Thịnh 2	46.581.921	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	188.212.771	-
<b>Dài hạn</b>	<b>157.776.441.298</b>	<b>145.606.600.544</b>
Chi phí thuê máy chủ server	-	-
Chi phí hoàn thiện văn phòng HUDTOWER	101.013.817	-
Chi phí công cụ dụng cụ	8.390.819.918	14.208.073.673
Chi phí sửa chữa trụ sở làm việc công ty	2.695.986.020	3.679.821.577
Chi phí thuê đất	2.443.460.087	9.380.909.849
Lợi thế kinh doanh	-	851.840.010
Chi phí bồi hoàn hoa màu	-	707.019.852
Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất của Dự án Chánh Mỹ (Giai đoạn 1)	138.383.006.303	106.917.270.653
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.762.155.153	9.861.664.930
<b>Tổng</b>	<b>162.616.180.433</b>	<b>159.300.591.130</b>

**5.7 Hàng tồn kho***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.964.405.724	-	59.830.446.524	(53.523.222)
Công cụ, dụng cụ	312.620.157	-	22.696.678.071	-
Chi phí SX KDDD (*)	7.560.173.045.978	-	6.629.466.972.448	-
Thành phẩm	118.340.595.240	-	253.329.811.039	-
Hàng hóa	4.379.801.584	-	54.217.968.081	-
<b>Tổng</b>	<b>7.687.170.468.683</b>	<b>-</b>	<b>7.019.541.876.163</b>	<b>(53.523.222)</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2020, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.20).

Tại ngày 31/12/2020, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/các quyền tài sản phát sinh từ dự án HUD Sơn Tây (trước là Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phú) làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. ( Xem chi tiết thuyết minh 5.20).

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

Đơn vị tính: VND

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	hữu hình khác	TSCĐ	Tổng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>							
Số dư tại 01/01/2020	980.235.334.594	398.184.367.928	247.917.148.018	15.882.249.477	15.634.061.306	15.634.061.306	1.657.853.161.323
Tăng trong năm	6.716.756.546	616.899.884	1.485.661.005	1.178.957.650	75.000.000	75.000.000	10.073.275.085
Mua trong năm	6.583.808.546	616.899.884	1.469.568.182	1.178.957.650	75.000.000	75.000.000	9.924.234.262
Đầu tư xây dựng cơ bản	132.948.000	-	-	-	-	-	132.948.000
Điều chuyển, phân loại lại	-	-	16.092.823	-	-	-	16.092.823
<b>Giảm trong năm</b>	<b>150.233.936.537</b>	<b>256.140.534.186</b>	<b>108.388.215.583</b>	<b>1.847.351.346</b>	<b>6.064.878.821</b>	<b>6.064.878.821</b>	<b>522.674.916.473</b>
Thanh lý, nhượng bán	2.315.341.666	3.249.517.401	1.316.473.586	443.079.725	31.603.000	31.603.000	7.356.015.378
Phân loại lại	19.862.021.200	-	-	48.820.097	-	-	19.910.841.297
Giảm khác	40.480.000	-	-	-	-	-	40.480.000
Giảm do thanh lý Công ty con	128.016.093.671	252.891.016.785	107.071.741.997	1.355.451.524	6.033.275.821	6.033.275.821	495.367.579.798
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>836.718.154.603</b>	<b>142.660.733.626</b>	<b>141.014.593.440</b>	<b>15.213.855.781</b>	<b>9.644.182.485</b>	<b>9.644.182.485</b>	<b>1.145.251.519.935</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>							
Số dư tại 01/01/2020	293.206.643.130	243.107.571.339	175.135.458.114	13.229.267.427	11.270.801.169	11.270.801.169	735.949.741.179
Tăng trong năm	27.959.963.961	4.553.247.416	6.776.667.220	1.529.558.960	808.239.705	808.239.705	41.627.677.262
Khấu hao trong năm	27.959.963.961	4.553.247.416	6.760.574.397	1.529.558.960	808.239.705	808.239.705	41.611.584.439
Phân loại lại	-	-	16.092.823	-	-	-	16.092.823
<b>Giảm trong năm</b>	<b>68.844.447.092</b>	<b>127.278.572.751</b>	<b>59.936.296.127</b>	<b>1.352.448.222</b>	<b>3.805.617.633</b>	<b>3.805.617.633</b>	<b>261.217.381.825</b>
Thanh lý, nhượng bán	2.315.341.666	2.978.384.305	1.299.519.513	429.549.725	31.603.000	31.603.000	7.054.398.209
Phân loại lại	-	-	-	48.820.097	-	-	48.820.097
Giảm do thanh lý Công ty con	66.488.625.426	124.300.188.446	58.636.776.614	874.078.400	3.774.014.633	3.774.014.633	254.073.683.519
Giảm khác	40.480.000	-	-	-	-	-	40.480.000
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>252.322.159.999</b>	<b>120.382.246.004</b>	<b>121.975.829.207</b>	<b>13.406.378.165</b>	<b>8.273.423.241</b>	<b>8.273.423.241</b>	<b>516.360.036.616</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>							
Tại 01/01/2020	687.028.691.464	155.076.796.589	72.781.689.904	2.652.982.050	4.363.260.137	4.363.260.137	921.903.420.144
Tại 31/12/2020	584.395.994.604	22.278.487.622	19.038.764.233	1.807.477.616	1.370.759.244	1.370.759.244	628.891.483.319

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2020 là 321.675.742.689 đồng (tại ngày 01/01/2020 là 296.611.029.095 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2020 là 219.612.309.770 đồng (tại ngày 01/01/2020 là 278.543.742.817 đồng)



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Giấy phép khai thác	Phần mềm máy tính	Hệ thống quản lý môi trường	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2020	129.474.333.061	2.113.974.511	3.107.409.272	3.861.583.739	138.557.300.583
Tăng trong năm	19.862.021.200	-	214.000.000	-	20.076.021.200
Mua trong năm	-	-	67.500.000	-	67.500.000
Tăng do phân loại lại	19.862.021.200	-	146.500.000	-	20.008.521.200
Giảm trong năm	5.958.767.108	2.113.974.511	1.190.150.000	3.861.583.739	13.124.475.358
Thanh lý, nhượng bán	-	-	284.620.000	-	284.620.000
Giảm do phân loại lại	86.500.000	60.000.000	-	-	146.500.000
Giảm do thanh lý Công ty con	5.872.267.108	2.053.974.511	905.530.000	3.861.583.739	12.693.355.358
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>143.377.587.153</b>	<b>-</b>	<b>2.131.259.272</b>	<b>-</b>	<b>145.508.846.425</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2020	2.019.303.016	947.849.227	2.403.827.085	3.845.346.350	9.216.325.678
Tăng trong năm	271.964.938	71.935.752	347.843.605	8.118.708	699.863.003
Khấu hao trong năm	271.964.938	71.935.752	142.473.641	8.118.708	494.493.039
Tăng do phân loại lại	-	-	205.369.964	-	205.369.964
Giảm trong năm	357.781.204	1.019.784.979	1.118.767.439	3.853.465.058	6.349.798.680
Thanh lý, nhượng bán	-	-	284.620.000	-	284.620.000
Giảm do thanh lý Công ty con	271.281.204	900.915.015	834.147.439	3.853.465.058	5.859.808.716
Giảm do phân loại lại	86.500.000	118.869.964	-	-	205.369.964
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>1.933.486.750</b>	<b>-</b>	<b>1.632.903.251</b>	<b>-</b>	<b>3.566.390.001</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2020	127.455.030.045	1.166.125.284	703.582.187	16.237.389	129.340.974.905
Tại 31/12/2020	141.444.100.403	-	498.356.021	-	141.942.456.424

**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	1.018.946.318.220	45.939.822.977	13.571.068.770	1.051.315.072.427
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	1.015.819.044.942	45.939.822.977	13.571.068.770	1.048.187.799.149
Giá trị hao mòn lũy kế	203.091.553.528	18.693.699.594	-	221.785.253.122
- Nhà	203.091.553.528	18.693.699.594	-	221.785.253.122
Giá trị còn lại	815.854.764.692	27.246.123.383	13.571.068.770	829.529.819.305
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	812.727.491.414	27.246.123.383	13.571.068.770	826.402.546.027

Bất động sản đầu tư của Tổng công ty bao gồm:

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

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2020 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.20).

- Giá trị xây dựng và chi phí có liên quan đối phần diện tích sàn văn phòng cho thuê tại dự án VP2-VP4 Bán đảo Linh Đàm; Dự án HUD Tower tại 137 Lê Văn Lương; Dự án Newskyline Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội và Dự án Thanh Bình Plaza, Nha Trang, Khánh Hòa.

- 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 (thời gian khấu hao phân bổ 20-50 năm). Tổng công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

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

### 5.11 Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	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	380.557.894.477	380.557.894.477	350.402.399.728	350.402.399.728
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	380.557.894.477	380.557.894.477	350.402.399.728	350.402.399.728
Chi phí XD/CB dở dang	108.127.755.307	108.127.755.307	130.964.410.608	130.964.410.608
Đường quanh Hồ LĐ giai đoạn I & II	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997
Chi phí đầu tư DA cửa ô phía Nam	47.815.183.229	47.815.183.229	47.815.183.229	47.815.183.229
Các công trình khác	1.281.926.081	1.281.926.081	24.118.581.382	24.118.581.382
<b>Tổng</b>	<b>488.685.649.784</b>	<b>488.685.649.784</b>	<b>481.366.810.336</b>	<b>481.366.810.336</b>

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



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

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

Mẫu B 09-DN

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

*Đơn vị tính: VND*

	Tỷ lệ		31/12/2020		01/01/2020	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			62.550.144.322	-	166.025.950.511	-
Công ty Liên doanh Vinapon (1)	27,3%	27,3%	29.355.336.485	-	29.092.157.818	-
Công ty Liên doanh Janadeco (2)	35,0%	35,0%	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên			-	-	15.061.120.009	-
Kiên Giang - Becamex Bình Dương	25,0%	25,0%	19.706.807.051	-	17.232.447.672	-
Công ty CP Khách sạn và du lịch Báo Việt	30,0%	30,0%	9.530.108.834	-	12.781.351.326	-
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	45,0%	45,0%	-	-	22.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Clinker Hà Tiên	41,3%	41,3%	-	-	24.598.571.259	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Kiên Giang	40,0%	40,0%	-	-	12.440.749.106	-
Công ty Cổ phần Du lịch Núi Đèo	38,5%	38,5%	-	-	15.965.397.263	-
Công ty Cổ phần Bao Bì Hà Tiên	20,0%	20,0%	-	-	13.272.723.084	-
Công ty Cổ phần Thương mại			-	-	-	-
- Dịch vụ Đảo Ngọc			-	-	-	-
Công ty Cổ phần HUUDLAND Thương mại và Dịch vụ	30,5%	30,5%	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC - DESCOR	20,0%	20,0%	1.457.891.952	-	581.432.974	-
Đầu tư vào đơn vị khác			21.260.000.000	(2.344.914.976)	60.392.354.951	(2.187.895.985)
Vốn góp cổ phần			15.610.000.000	(1.297.720.144)	54.742.354.951	(1.297.720.144)
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc	13,3%	13,3%	2.800.000.000	(1.047.194.832)	2.800.000.000	(890.175.841)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục HUDECO			2.850.000.000	-	2.850.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>83.810.144.322</b>	<b>(2.344.914.976)</b>	<b>226.418.305.462</b>	<b>(2.187.895.985)</b>

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

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

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

Mẫu B 09-DN

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

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

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

(\*): Tổng công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các Công ty liên doanh liên kết, đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư 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 khoản đầu tư tài chính này có thể khác với giá trị ghi số.

(\*\*): Giao dịch, số dư với các công ty liên kết, công ty đầu tư khác trình bày chi tiết tại thuyết minh số 6.2.



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.13 Tài sản thuế TNDN hoãn lại**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh trong giao dịch giữa các đơn vị trong Tổng Công ty (thuế suất thuế TNDN 20%)	-	2.677.166.130
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp từ tiền thu trước hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 1%)	77.197.449	77.197.449
<b>Tổng</b>	<b>77.197.449</b>	<b>2.754.363.579</b>

**5.14 Lợi thế thương mại**

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Số dư đầu năm	17.500.000.000	20.000.000.000
Phân bổ vào chi phí trong năm	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>17.500.000.000</b>

**5.15 Phải trả người bán**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	31/12/2020		01/01/2020	
	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>477.936.201.047</b>	<b>477.936.201.047</b>	<b>789.668.593.084</b>	<b>789.668.593.084</b>
<b>Phải trả người bán</b>	<b>477.936.201.047</b>	<b>477.936.201.047</b>	<b>789.668.593.084</b>	<b>789.668.593.084</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	20.745.364.524	20.745.364.524	60.745.364.524	60.745.364.524
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh	2.799.292.711	2.799.292.711	10.582.183.133	10.582.183.133
Chi nhánh Sơn Tây - Công ty TNHH MTV Tây Bắc	31.168.688.684	31.168.688.684	77.892.210.394	77.892.210.394
Các đối tượng khác	402.628.732.311	402.628.732.311	619.854.712.216	619.854.712.216
<b>Tổng</b>	<b>477.936.201.047</b>	<b>477.936.201.047</b>	<b>789.668.593.084</b>	<b>789.668.593.084</b>

**5.16 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Công ty cổ phần TASCO	189.932.517.200	137.374.129.200
Công ty TNHH Lop Cofu Việt Nam	35.000.000.000	-
Người mua trả tiền trước khác	623.056.580.180	523.808.143.513
<b>Tổng</b>	<b>847.989.097.380</b>	<b>661.182.272.713</b>

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2020
<b>Phải nộp</b>	<b>467.754.336.866</b>	<b>1.617.578.589.101</b>	<b>1.728.164.644.056</b>	<b>357.168.281.911</b>
Thuế giá trị gia tăng	35.814.220.958	59.306.741.255	78.086.967.642	17.033.994.571
Thuế tiêu thụ đặc biệt	378.006.924	2.934.264.616	2.969.556.837	342.714.703
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.784.475.336	163.452.016.445	213.728.978.485	10.507.513.296
Thuế thu nhập cá nhân	3.716.081.404	40.844.415.411	42.463.434.720	2.097.062.095
Thuế tài nguyên	2.030.913.629	(541.287.280)	1.243.183.599	246.442.750
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	331.454.096.502	698.854.523.560	1.030.308.620.062	-
Thuế khác	-	2.025.459.262	1.051.888.714	973.570.548
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	33.576.542.113	650.702.455.832	358.312.013.997	325.966.983.948
<b>Phải thu</b>	<b>8.623.064.251</b>	<b>4.332.624.032</b>	<b>26.042.087.935</b>	<b>30.332.528.154</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	3.225.008.524	2.813.735.982	129.024.276	540.296.818
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.586.117.333	1.064.706.189	25.888.904.979	29.410.316.123
Thuế thu nhập cá nhân	106.098.976	(2.833.950)	7.984.718	116.917.644
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	704.605.600	440.842.100	51	263.763.551
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.233.818	16.173.711	16.173.911	1.234.018

**5.18 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.723.729.482.220</b>	<b>3.623.137.661.318</b>
Trích trước chi phí công trình	3.712.830.747.617	3.531.619.851.516
Chi phí lãi vay phải trả	5.928.578.098	80.838.318.922
Chi phí khác	4.970.156.505	10.679.490.880
<b>Dài hạn</b>	<b>4.077.750.478</b>	<b>3.626.819.650</b>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn Bất động sản đầu tư cho thuê kiot	4.077.750.478	3.626.819.650
<b>Tổng</b>	<b>3.727.807.232.698</b>	<b>3.626.764.480.968</b>



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.19 Phải trả khác**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>564.051.469.386</b>	<b>535.358.394.847</b>
Kinh phí công đoàn	1.318.820.870	1.129.009.010
Bảo hiểm xã hội	2.045.411.957	2.456.360.783
Bảo hiểm y tế	359.072.827	405.850.667
Phải trả về cổ phần hóa	-	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	186.633.100.145	193.162.602.841
Bảo hiểm thất nghiệp	228.664.694	244.177.107
Các khoản phải trả, phải nộp khác	373.466.398.893	337.960.394.439
<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>Lãi phải trả</i>	<i>2.140.245.753</i>	-
<i>Đặt cọc thuê nhà ở xã hội</i>	<i>39.380.666.605</i>	-
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (3)</i>	<i>72.809.009.464</i>	<i>44.039.744.440</i>
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>117.437.608.536</i>	<i>108.418.147.466</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>120.969.736.324</i>	<i>185.502.502.533</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>216.025.026.628</b>	<b>202.546.518.180</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	144.022.607.991	144.022.607.991
Công ty Cổ phần Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	29.944.190.475	20.671.078.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	26.845.000.000	21.200.000.000
Phải trả dài hạn khác	15.213.228.162	16.652.832.189
<b>Tổng</b>	<b>780.076.496.014</b>	<b>737.904.913.027</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.

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

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

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

**5.19 Phải trả khác (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.20 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.283.153.305.056</b>	<b>1.283.153.305.056</b>	<b>1.962.836.397.203</b>	<b>1.962.836.397.203</b>
Vay ngắn hạn các ngân hàng	427.902.068.607	427.902.068.607	937.325.658.710	937.325.658.710
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (1)	83.533.637.485	83.533.637.485	328.853.466.230	328.853.466.230
Các ngân hàng khác	344.368.431.122	344.368.431.122	608.472.192.480	608.472.192.480
Vay các đối tượng khác	195.247.876.912	195.247.876.912	313.911.204.118	313.911.204.118
Công ty CP Đầu tư 196 (2)	15.456.859.912	15.456.859.912	-	-
Cán bộ nhân viên (tại Tổng công ty) (3)	123.231.000.000	123.231.000.000	197.625.000.000	197.625.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon (4)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
Các đối tượng khác	54.560.017.000	54.560.017.000	116.286.204.118	116.286.204.118
Nợ dài hạn đến hạn trả	660.003.359.537	660.003.359.537	711.599.534.375	711.599.534.375
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (5)	628.275.693.594	628.275.693.594	700.658.913.311	700.658.913.311
Các đối tượng khác	31.727.665.943	31.727.665.943	10.940.621.064	10.940.621.064
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.989.540.677.006</b>	<b>1.989.540.677.006</b>	<b>1.022.491.280.615</b>	<b>1.022.491.280.615</b>
Vay dài hạn các ngân hàng trong nước	625.678.677.006	625.678.677.006	572.833.168.658	572.833.168.658
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (5)	441.196.806.065	441.196.806.065	291.359.008.769	291.359.008.769
Các ngân hàng khác	184.481.870.941	184.481.870.941	281.474.159.889	281.474.159.889
Trái phiếu phát hành	1.340.000.000.000	1.340.000.000.000	446.500.000.000	446.500.000.000
Vay các đối tượng khác	23.862.000.000	23.862.000.000	3.158.111.957	3.158.111.957
Cán bộ nhân viên (tại Tổng công ty) (6)	23.862.000.000	23.862.000.000	-	-
Các đối tượng khác	-	-	3.158.111.957	3.158.111.957
<b>Tổng</b>	<b>3.272.693.982.062</b>	<b>3.272.693.982.062</b>	<b>2.985.327.677.818</b>	<b>2.985.327.677.818</b>

**Khoản vay ngắn hạn**

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

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



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

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

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

**Khoản vay dài hạn**

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

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

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/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/HĐBĐ/PM ngày 27/12/2019 gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM666907 số vào sổ cấp GCN 268 được cấp bởi sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội ngày 07/06/2013 và các công trình xây dựng, công trình phụ trợ, công trình nâng cấp và bất động sản khác được xây dựng, mua và/hoặc gắn liền hay tọa lạc vĩnh viễn tại khu đất Lê Văn Lương trong thời điểm hiện tại và tương lai.

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH - Chánh Mỹ ngày 17/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 740.000.000.000 đồng trong mọi trường hợp không vượt quá 25,4% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của dự án. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí (bao gồm vốn tự có) thực hiện Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - Giai đoạn 1 tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nhưng không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng). Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐBĐ/PM ngày 27/12/2019 (Tài sản hình thành trong tương lai dự án Chánh Mỹ).

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



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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.21 Biến động Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quy đầu tư phát triển	Quy khác thuộc chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá tài sản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông		Tổng
								không kiểm soát	kiểm soát	
Số dư tại 01/01/2019	2.077.190.998.216	34.321.908.767	51.827.067.082	4.494.473	333.489.456.909	368.499.392.167	101.069.222.501	1.039.433.340.153	4.005.835.880.268	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	202.434.531.822	-	112.458.286.982	314.892.818.804	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(57.034.977.295)	-	(7.372.591.079)	(64.407.568.374)	
Trích lập các quỹ	-	41.037.406.900	2.539.835.249	-	-	(43.577.242.149)	-	-	-	
Chuyển lợi nhuận nộp ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(150.437.235.941)	-	-	(150.437.235.941)	
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	41.037.406.900	(41.037.406.900)	-	-	-	-	-	-	-	
Tặng, giảm khác	-	(34.321.908.767)	52.938.423.493	-	-	(6.269.383.359)	-	(21.197.673.792)	(8.850.542.425)	
Thuế TNDN và tiền chậm nộp thuế TNDN do loại trừ chi phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến Hà Đông	-	-	-	-	-	(11.559.640.791)	-	-	(11.559.640.791)	
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2019	-	-	-	-	-	(53.453.909.026)	-	-	(53.453.909.026)	
Điều chỉnh hồi tố	-	-	-	-	-	(12.546.358.855)	-	347.205.058	(12.199.153.797)	
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>2.118.228.405.116</b>	<b>-</b>	<b>107.305.325.824</b>	<b>4.494.473</b>	<b>333.489.456.909</b>	<b>236.055.176.573</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>1.123.668.567.322</b>	<b>4.019.820.648.718</b>	
Số dư tại 01/01/2020	2.118.228.405.116	-	107.305.325.824	4.494.473	333.489.456.909	236.055.176.573	101.069.222.501	1.123.668.567.322	4.019.820.648.718	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	45.044.503.516	-	104.867.429.036	149.911.932.552	
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	53.795.513.407	-	-	(53.795.513.407)	-	-	-	
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (1)	53.795.513.407	-	(53.795.513.407)	-	-	-	-	-	-	
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng BĐH, Cổ tức,...	-	-	5.150.964.856	-	-	(111.486.004.292)	-	(117.706.369.320)	(224.041.408.756)	
Thuế TNDN và tiền chậm nộp thuế TNDN do loại trừ chi phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến Hà Đông theo Thông báo 86908/TB-CT-QLN ngày 29/9/2020 của Cục thuế TP Hà Nội	-	-	-	-	-	2.021.058.695	-	-	2.021.058.695	
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2020	-	-	-	-	-	(80.489.686.679)	-	-	(80.489.686.679)	
Tặng khác	-	-	902.999.035	-	9.785.712.474	93.404.143.640	-	(95.569.910.219)	8.522.944.930	
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(127.711.723.902)	(127.711.723.902)	
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>2.172.023.918.523</b>	<b>-</b>	<b>113.359.289.715</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>130.753.678.046</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>887.547.992.917</b>	<b>3.748.033.765.558</b>	

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

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu kinh doanh BĐS	2.210.625.476.873	4.371.286.751.980
Doanh thu xây lắp	723.973.385.052	362.897.703.052
Doanh thu bán hàng	2.467.458.170.814	2.650.082.210.620
Doanh thu cung cấp dịch vụ	384.713.322.010	-
Doanh thu hoạt động khác	39.279.105.907	19.016.913.655
<b>Tổng</b>	<b>5.826.049.460.656</b>	<b>7.403.283.579.307</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>59.472.031.869</b>	<b>279.419.024.502</b>
Hàng bán trả lại	58.342.650.753	276.554.982.934
Giảm giá hàng bán		2.864.041.568
Giảm giá hàng bán khác	1.129.381.116	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>5.766.577.428.787</b>	<b>7.123.864.554.805</b>

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.809.681.782.627	3.274.668.302.094
Giá vốn xây lắp	658.343.874.914	333.052.631.521
Giá vốn bán hàng	1.892.746.152.418	2.243.171.093.637
Giá vốn hoạt động khác	29.585.215.876	6.825.417.585
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	226.111.016.594	-
<b>Tổng</b>	<b>4.616.468.042.429</b>	<b>5.857.717.444.837</b>

**5.24 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.563.097.406	61.524.527.623
Lãi bán các khoản đầu tư	649.449.149.894	13.156.361.753
Cổ tức, lợi nhuận được chia	38.837.092.049	6.135.181.810
Lãi chênh lệch tỷ giá	207.831	119.758
Doanh thu hoạt động tài chính khác	(4.576.096.130)	6.819.353.783
<b>Tổng</b>	<b>734.273.451.050</b>	<b>87.635.544.727</b>



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.25 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	127.882.329.110	128.086.712.113
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	424.070.013	-
Chi phí tư vấn phát hành Trái phiếu	1.250.000.000	1.000.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	157.018.991	336.811.204
Lỗi chênh lệch tỷ giá	282.566.031	283.287
Thanh lý khoản đầu tư	1.071.818.182	-
Chi phí hoạt động tài chính khác	12.952.443.913	1.146.663.134
<b>Tổng</b>	<b>144.020.246.240</b>	<b>130.570.469.738</b>

**5.26 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>248.748.654.399</b>	<b>226.357.564.432</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	51.876.659.604	47.322.007.123
Chi phí đồ dùng văn phòng	49.190.178	21.189.670
Chi phí khấu hao TSCĐ	80.970.612	-
Chi phí dự phòng	-	(14.134.967.476)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	113.811.646.779	127.982.679.198
Chi phí bằng tiền khác	82.930.187.226	65.166.655.917
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>605.130.649.418</b>	<b>561.639.521.353</b>
Chi phí nhân viên quản lý	317.178.791.229	315.949.738.463
Chi phí vật liệu quản lý	3.777.776.498	5.488.427.286
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.636.716.452	8.356.981.152
Chi phí khấu hao TSCĐ	23.098.801.211	25.206.445.132
Thuế phí và lệ phí	4.986.835.619	12.089.050.807
Chi phí dự phòng	80.120.614.136	25.853.256.557
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.908.331.781	65.459.149.741
Chi phí bằng tiền khác	93.922.782.492	103.236.472.215
Lợi thế thương mại	2.500.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>853.879.303.817</b>	<b>787.997.085.785</b>

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.27 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản cố định	1.225.693.413	3.285.226.179
Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án, công trình	998.193.438	5.808.606.334
Thu nhập vi phạm Hợp đồng	79.759.500	716.323.055
Thu lãi tiền chậm thanh toán	1.408.184.116	560.930.000
Thu thù lao đại diện vốn nhà nước	978.574.030	880.324.337
Hoàn nhập quỹ bảo trì các dự án	2.868.265.517	10.289.072.706
Hoàn nhập chi phí trích trước	2.976.666.803	-
Thu phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng	802.325.661	1.020.329.868
Thu nhập khác từ đầu tư tại ô đất C5 -HH (CC-06A) lô HH06 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội do dừng triển khai theo Nghị quyết số 897/NQ-HĐTV ngày 04/11/2019 của Tổng Công ty	-	24.643.779.011
Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	13.328.291.981	7.756.074.800
<b>Tổng</b>	<b>24.665.954.459</b>	<b>54.960.666.290</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	538.460.207.883	(33.268.960.891)
Truy thu thuế, phạt vi phạm hành chính	407.697.089	471.442.027
Chi thù lao đại diện vốn nhà nước	-	821.833.000
Chi phí đã đầu tư tại ô đất C5 -HH (CC-06A) lô HH06 Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội do dừng triển khai theo Nghị quyết số 897/NQ-HĐTV ngày 04/11/2019 của Tổng Công ty	-	24.643.779.011
Chi phí hỗ trợ GPMB dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến Hà Đông	-	23.634.030.771
Tiền thuê đất	-	-
Chi phí khác	11.013.529.892	18.741.791.144
<b>Tổng</b>	<b>549.881.434.864</b>	<b>35.043.915.062</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(525.215.480.405)</b>	<b>19.916.751.228</b>

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	202.234.787.404	135.537.037.867
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	166.167.048	-
<b>Tổng</b>	<b>202.400.954.452</b>	<b>135.537.037.867</b>



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

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

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	3.675.973.073	578.121.227
<b>Tổng</b>	<b>3.675.973.073</b>	<b>578.121.227</b>

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

Tổng công ty đã thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm 31/12/2014, Kiểm toán Nhà nước đã thực hiện kiểm toán giá trị doanh nghiệp và đã được Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 21 tháng 11 năm 2016.

Tuy nhiên, theo Văn bản 2350/BXD-KHTC ngày 05/10/2017 của Bộ Xây dựng và Văn bản 14678/BTC-TCDN ngày 31/10/2017 của Bộ Tài chính về việc xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ HUD, ngày 15/11/2017, Văn phòng Chính phủ đã có văn bản số 12222/VPCP-ĐMDN thông báo ý kiến của Phó Thủ tướng Vương Đình Huệ quyết định xác định lại giá trị doanh nghiệp của Công ty mẹ HUD tại thời điểm 24h00 ngày 31/12/2017.

Ngày 28/12/2018 Bộ Xây dựng đã có văn bản số 3337/BXD-QLDN báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình thực hiện cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp do Bộ Xây dựng làm đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước và đề xuất kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp Công ty mẹ HUD. Theo Văn bản số 1579/VPCP-QLDN ngày 12/3/2021 của Văn phòng Chính phủ về kế hoạch cổ phần hóa HUD và VICEM. Theo đó, Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư rà soát, làm rõ tỷ lệ vốn nhà nước cần nắm giữ tại HUD và VICEM; trên cơ sở đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư khẩn trương tổng hợp, xây dựng danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa giai đoạn 2021-2025, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

**6.2 Giao dịch các bên liên quan****a. Số dư các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2020 VND</b>	<b>01/01/2020 VND</b>
<b>Phải trả khác</b>		<b>94.444.445</b>	<b>-</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	94.444.445	-
<b>Vay ngắn hạn</b>		<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	2.000.000.000	-

**b. Giao dịch các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Năm 2020 VND</b>	<b>Năm 2019 VND</b>
<b>Cổ tức được nhận</b>		<b>923.989.434</b>	<b>1.163.160.558</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	923.989.434	1.163.160.558
<b>Giao dịch vay</b>		<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	2.000.000.000	-

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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Tổng công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam. Một số chỉ tiêu đầu kỳ đã được điều chỉnh hồi tố.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, Tổng công ty điều chỉnh hồi tố các số liệu so sánh của Báo cáo tài chính hợp nhất do các công ty con của Tổng công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 thực hiện điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính năm 2019 theo Biên bản kiểm tra thuế ngày 12/8/2020 của Cục thuế TP Hà Nội; Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3 thực hiện điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính năm 2019 theo Biên bản của cơ quan thuế; Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 thực hiện điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 theo Kết luận thanh tra thuế số 110900 ngày 30/12/2020 của Cục thuế TP Hà Nội; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang thực hiện điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 theo Nghị quyết số 15/NQ-ĐHĐCĐ-2020 ngày 26/3/2020 của Đại hội đồng cổ đông. Cụ thể số liệu thay đổi như sau:

**Các Chỉ tiêu thay đổi trên Bảng Cân đối kế toán**

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2019	Chênh lệch VND
		Trình bày lại VND	Đã trình bày VND	
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>11.084.927.658.172</b>	<b>11.087.757.206.498</b>	<b>(2.829.548.326)</b>
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	2.603.763.721.190	2.605.624.151.797	(1.860.430.607)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	1.547.131.918.668	1.548.992.349.275	(1.860.430.607)
Tài sản ngắn hạn khác	150	145.652.751.006	146.621.868.725	(969.117.719)
Thuế GTGT được khấu trừ	152	123.335.696.169	123.348.385.785	(12.689.616)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	8.623.064.251	9.579.492.354	(956.428.103)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>	<b>13.843.568.304.652</b>	<b>13.846.397.852.978</b>	<b>(2.829.548.326)</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>9.823.747.655.934</b>	<b>9.814.378.050.463</b>	<b>9.369.605.471</b>
Nợ ngắn hạn	310	8.436.333.946.544	8.426.964.341.073	9.369.605.471
Phải trả người bán ngắn hạn	311	789.668.593.084	779.537.913.993	10.130.679.091
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	467.754.336.866	466.771.578.983	982.757.883
Phải trả người lao động	314	137.211.074.708	138.873.772.651	(1.662.697.943)
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	46.087.313.109	46.168.446.669	(81.133.560)
<b>(400 = 410+430)</b>	<b>400</b>	<b>4.019.820.648.718</b>	<b>4.032.019.802.515</b>	<b>(12.199.153.797)</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.019.820.648.718</b>	<b>4.032.019.802.515</b>	<b>(12.199.153.797)</b>
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	236.055.176.573	248.601.535.428	(12.546.358.855)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	1.123.668.567.322	1.123.321.362.264	347.205.058
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>	<b>13.843.568.304.652</b>	<b>13.846.397.852.978</b>	<b>(2.829.548.326)</b>



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

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**6.3 Thông tin so sánh (Tiếp theo)****Các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2019	Đã trình bày	Chênh lệch VND
		Trình bày lại VND	VND	
Giá vốn hàng bán	11	5.857.717.444.837	5.857.798.578.397	(81.133.560)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20	1.266.147.109.968	1.266.065.976.408	81.133.560
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	(2.904.882.926)	(2.538.054.682)	(366.828.244)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	561.639.521.353	563.289.529.680	(1.650.008.327)
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>	<b>432.310.216.246</b>	<b>430.945.902.603</b>	<b>1.364.313.643</b>
Chi phí khác	32	35.043.915.062	35.044.285.827	(370.765)
Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	19.916.751.228	19.916.380.463	370.765
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>	<b>452.226.967.474</b>	<b>450.862.283.066</b>	<b>1.364.684.408</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	135.537.037.867	135.391.343.035	145.694.832
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>	<b>316.111.808.380</b>	<b>314.892.818.804</b>	<b>1.218.989.576</b>
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	203.047.546.239	202.434.531.822	613.014.417
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	113.064.262.141	112.458.286.982	605.975.159

**Các chỉ tiêu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2019	Năm 2019	Chênh lệch VND
		Trình bày lại VND	Đã trình bày	
Lợi nhuận trước thuế	01	452.226.967.474	450.862.283.066	1.364.684.408
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>620.649.378.489</b>	<b>619.284.694.081</b>	<b>1.364.684.408</b>
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(852.556.653.517)	(851.191.969.109)	(1.364.684.408)

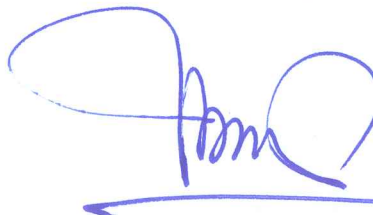
Hà Nội, ngày 10 tháng 4 năm 2021

Người lập biểu



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông