

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**

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

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

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**Trang**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 52

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

##### **Hội đồng Thành viên**

Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch
Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/7/2023)
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 06/7/2023)
Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên

##### **Ban Kiểm soát**

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

##### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Ân	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 06/7/2023)
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 07/7/2023)
Ông Tạ Dũng	Phó Tổng Giám đốc

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

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.



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

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

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

### 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 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.

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.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Hoài Đông**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024



Số: 186/2024/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên, Ban Kiểm soát 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 28/3/2024, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Một số Công ty con chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán, cụ thể Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam với số tiền tại ngày 31/12/2023 là 23.060.666.550 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 18.692.583.374 đồng); khoản phải thu về cho vay và lãi vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tại ngày 31/12/2023 với giá trị: 10.553.923.533 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 9.696.571.799 đồng) và khoản phải thu về tạm ứng tại ngày 31/12/2023 với giá trị: 29.094.556.945 đồng (tại ngày 01/01/2023: 0 đồng). Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để làm cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như không có căn cứ ước tính số dư dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập.



Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam đang theo dõi trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang một số công trình chưa được quyết toán. Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố một phần các khoản lỗ của một số công trình tồn đọng từ các năm trước và ghi nhận một phần vào khoản mục Giá vốn hàng bán. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ và tính hiện hữu của khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang", cũng như ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 về tính chính xác, tính đầy đủ và tính hiện hữu của khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/12/2023, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 chưa đánh giá và xác định được khả năng thu hồi giá trị chi phí xây dựng dở dang của Công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung. Với tài liệu hiện có chúng tôi chưa xác định được giá trị doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và chi phí giá vốn còn phải ghi nhận. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá về khả năng thu hồi đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2023 là: 27.515.980.383 đồng (tại ngày 01/01/2023 là: 24.737.248.665 đồng), cũng như xác định được dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) và ảnh hưởng đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### Các vấn đề cần nhấn mạnh

Tại Công ty HUDS có điều chỉnh sổ sách Báo cáo tài chính theo Quyết định số 203/QĐ-BXD ngày 04/3/2016 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Theo đó, ghi nhận tăng tài sản cố định là 343.275.169.383 đồng (trong đó Tài sản cố định hữu hình tăng 239.746.290.442 đồng, tài sản cố định vô hình tăng 93.743.166.467 đồng, tài sản khác tăng 9.785.712.474 đồng). Trong năm, Công ty thực hiện phân bổ công cụ dụng cụ và trích khấu hao tài sản cố định theo nguyên giá sau khi điều chỉnh dẫn đến chi phí phân bổ công cụ dụng cụ và khấu hao tài sản cố định tăng 13.792.852.970 đồng và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại tăng 2.444.784.572 đồng.

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

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác với Báo cáo kiểm toán ngày 31/3/2023 đưa ra ý kiến ngoại trừ, các ý kiến ngoại trừ tại Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 vẫn ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.



Nguyễn Thị Mai Hoa  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Nguyễn Thị Tiên  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc  
Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT  
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>10.432.708.697.924</b>	<b>9.741.316.116.417</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>302.123.305.027</b>	<b>332.827.989.139</b>
1. Tiền	111		268.296.586.661	183.619.912.010
2. Các khoản tương đương tiền	112		33.826.718.366	149.208.077.129
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>130.530.586.467</b>	<b>252.629.596.944</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	130.530.586.467	252.629.596.944
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.426.414.379.072</b>	<b>1.372.267.469.998</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.084.530.885.563	935.969.964.216
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	186.914.729.668	218.897.694.107
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.894.421.000	5.894.421.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	310.516.594.686	372.814.958.069
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(161.442.251.845)	(161.309.567.394)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>8.007.784.283.232</b>	<b>7.357.553.716.201</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	8.007.784.283.232	7.357.553.716.201
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>565.856.144.126</b>	<b>426.037.344.135</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	55.217.904.426	2.263.569.116
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		28.558.111.622	31.775.075.670
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	482.080.128.078	391.998.699.349
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.160.089.599.537</b>	<b>3.121.132.507.571</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10.003.087.398</b>	<b>9.810.237.398</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	10.003.087.398	9.810.237.398
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.016.647.772.892</b>	<b>1.075.021.705.090</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	876.501.939.409	932.497.298.303
- Nguyên giá	222		1.499.876.469.456	1.511.815.868.129
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(623.374.530.047)	(579.318.569.826)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	140.145.833.483	142.524.406.787
- Nguyên giá	228		146.856.845.484	146.970.475.495
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.711.012.001)	(4.446.068.708)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>1.409.964.420.734</b>	<b>565.260.125.320</b>
1. Nguyên giá	231		1.660.122.693.383	762.955.454.231
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(250.158.272.649)	(197.695.328.911)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.11</b>	<b>626.797.108.062</b>	<b>1.396.451.315.601</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		35.033.770.499	28.313.517.517
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		591.763.337.563	1.368.137.798.084
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>46.790.674.772</b>	<b>50.172.625.022</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		39.332.960.720	43.010.345.166
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8.460.000.000	8.460.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.002.285.948)	(1.297.720.144)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>49.886.535.679</b>	<b>24.416.499.140</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	47.441.751.107	22.098.773.142
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.444.784.572	2.317.725.998
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>13.592.798.297.461</b>	<b>12.862.448.623.988</b>
(270 = 100+200)				



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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.928.335.295.426</b>	<b>9.208.963.307.567</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.808.484.363.382</b>	<b>3.751.387.095.346</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	422.136.915.606	401.851.324.708
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	355.718.007.512	343.988.697.068
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	76.890.905.295	163.620.431.001
4. Phải trả người lao động	314		87.405.166.664	128.642.396.884
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	355.939.046.493	238.279.891.766
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		190.637.559.029	76.620.673.260
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	292.595.939.410	442.600.969.166
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.902.425.614.269	1.844.605.606.508
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		12.793.677.421	9.723.828.897
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		111.941.531.683	101.453.276.088
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.119.850.932.044</b>	<b>5.457.576.212.221</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	3.328.653.667.295	3.377.625.403.663
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		66.568.622.057	71.861.274.613
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	284.044.994.957	280.404.178.515
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	2.372.092.204.579	1.667.752.748.023
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		8.736.312.091	6.620.276.343
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		59.755.131.065	53.312.331.064
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.664.463.002.035</b>	<b>3.653.485.316.421</b>
(400 = 410+430)				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>3.664.463.002.035</b>	<b>3.653.485.316.421</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.302.629.813.123	2.256.811.951.403
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		82.205.640.647	82.421.684.335
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.494.473	4.494.473
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		111.676.847.668	141.348.530.404
LNST chưa phân phối lũy kế				
- đến cuối kỳ trước	421a		85.598.482.520	107.576.577.618
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26.078.365.148	33.771.952.786
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		723.601.814.240	728.554.263.922
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>13.592.798.297.461</b>	<b>12.862.448.623.988</b>
(440 = 300+400)				

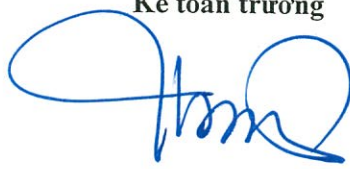
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Kế toán lập



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 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.278.113.989.696	3.691.208.979.001
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	1.394.447.412	24.323.625.112
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	2.276.719.542.284	3.666.885.353.889
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.368.430.926.152	2.133.281.363.391
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>908.288.616.132</b>	<b>1.533.603.990.498</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	23.629.641.296	54.850.846.826
7. Chi phí tài chính	22	6.4	210.715.622.472	156.318.098.434
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>187.248.566.906</i>	<i>151.419.308.917</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		250.219.748	(128.603.444)
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	103.981.763.337	141.664.627.303
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	378.513.274.537	552.747.927.686
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	<b>30</b>		<b>238.957.816.830</b>	<b>737.595.580.457</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	10.204.861.683	34.477.311.346
13. Chi phí khác	32	6.6	(1.537.377.545)	436.100.654.293
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>11.742.239.228</b>	<b>(401.623.342.947)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>250.700.056.058</b>	<b>335.972.237.510</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	82.417.121.424	139.228.034.863
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.020.373.677	(1.199.544.917)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>166.262.560.957</b>	<b>197.943.747.564</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		153.770.228.836	170.879.879.587
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		12.492.332.121	27.063.867.977

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông



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

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		250.700.056.058	335.972.237.510
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		113.969.446.811	59.932.450.333
- Các khoản dự phòng	03		2.907.098.779	41.688.143.166
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(21.034.780.341)	(49.934.465.330)
- Chi phí lãi vay	06		187.248.566.906	151.419.308.917
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		533.790.388.213	539.077.674.596
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(140.599.550.777)	414.597.317.984
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(671.712.912.657)	(916.912.066.712)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		5.655.261.677	(780.533.742.542)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(78.297.313.275)	137.632.236.703
- Tiền lãi vay đã trả	14		(179.030.139.812)	(133.481.722.513)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(165.956.681.900)	(142.843.025.765)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(36.302.901.995)	(43.313.124.068)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(732.453.850.526)	(925.776.452.317)
<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		(109.013.256.863)	(83.130.228.074)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		717.055.556	7.140.401.527
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(96.989.648.422)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		122.099.010.477	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(3.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	33.469.031.675
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19.453.308.781	36.260.720.955
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		33.256.117.951	(106.249.722.339)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.424.268.481.924	1.016.953.436.360
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.665.609.017.607)	(538.972.860.707)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(90.166.415.854)	(85.055.374.201)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		668.493.048.463	392.925.201.452
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(30.704.684.112)	(639.100.973.204)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		332.827.989.139	971.928.962.343
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	302.123.305.027	332.827.989.139

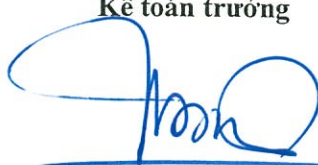
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiêu

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2023, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

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

<b>Công ty Con</b>	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỉ lệ góp vốn</b>	<b>Tỉ lệ biểu quyết</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	54,8%	54,8%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Kinh doanh bất động sản	58,3%	58,3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Kinh doanh bất động sản	52,8%	52,8%
<b><u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u></b>			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27,3%	27,3%
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Quản lý khu du lịch	8,34%	8,34%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	20,89%	20,89%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 Tráng, 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 Háo 2, xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương;
- Ban Quản lý dự án số 9: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý dự án số 11: 430 Ngô Gia Tự, Phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 12: thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Ban Điều phối và Quản lý dự án Khu dân cư số 5: Lô B, Khu quy hoạch 12A, Triệu Việt Vương, Phường 4, thành phố Đà Lạt.
- Ban Quản lý dự án Hiệp Bình Phước: số 30 đường số 3 Khu đô thị Vạn Phúc, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, tp Hồ Chí Minh.
- Ban Quản lý dự án HUD TOWER, Tầng 28 tòa nhà HUDTOWER, 37 Lê Văn Lương, Hà Nội;
- Chi nhánh Miền Nam, 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ chí Minh;
- Chi nhánh Miền Bắc, Tầng 1-2, tòa nhà 21, Phố Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Ngày 23/6/2023, Hội đồng thành viên của Tổng Công ty đã có Nghị quyết số 336/NQ-HĐTV về việc chuyển đổi mô hình tổ chức bộ máy kế toán phân tán sang mô hình tổ chức bộ máy kế toán tập trung từ ngày 01/7/2023. Sau thời điểm này, 02 chi nhánh hạch toán theo chế độ báo sổ về Tổng công ty. Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 của 02 chi nhánh là báo cáo tài chính cuối cùng do 02 chi nhánh lập. Tại thời điểm 01/07/2023 Tổng Công ty đã phản ánh, chuyển số dư gộp của 02 chi nhánh trên vào số liệu Văn phòng Tổng Công ty.

**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 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 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ 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 Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty mẹ là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các Công ty con: Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9), Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang, Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUDSE), Công ty CP Đầu tư Tam Đảo, Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 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 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**

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 31/12/2023.

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2023.

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

**Các khoản cho vay**

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

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

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 Tổng 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 kỳ 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 giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**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 khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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**

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

	<u>Số năm</u>
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

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

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 kỳ.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao 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 ...

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm tin học thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế, khấu hao theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao từ 2 - 3 năm.

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

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

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

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, 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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tổng Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá. Thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	20 - 50

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 hợp nhất .



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

#### **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 hợp nhất căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

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

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

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

#### **Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**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 kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản mà Tổng Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

- 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.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.

Tổng Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

***Hợp đồng xây dựng***

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

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

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

***Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác***

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

Trường hợp sản phẩm, hàng 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**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 kỳ (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 kỳ.

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

- 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.

**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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	52.540.963.967	61.040.279.408
Tiền gửi ngân hàng	200.755.622.694	122.579.632.602
Các khoản tương đương tiền	33.826.718.366	149.208.077.129
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	33.826.718.366	149.208.077.129
<b>Tổng</b>	<b>302.123.305.027</b>	<b>332.827.989.139</b>

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

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	130.530.586.467	130.530.586.467	252.629.596.944	252.629.596.944
- Tiền gửi có kỳ hạn	130.530.586.467	130.530.586.467	252.629.596.944	252.629.596.944
<b>Tổng</b>	<b>130.530.586.467</b>	<b>130.530.586.467</b>	<b>252.629.596.944</b>	<b>252.629.596.944</b>

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.084.530.885.563</b>	<b>935.969.964.216</b>
Công ty TNHH MTV		
Cấp thoát nước Bắc Ninh	34.485.908.476	34.485.908.476
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)	16.752.184.483	19.752.184.483
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN- Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp)	48.115.685.326	48.115.685.326
Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	100.683.749.408	100.683.749.408
UBND huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang ĐT 292 Lạng Giang	82.273.194.233	98.075.256.700
Công ty CP xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng số 9 HN	-	20.353.320.229
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý (**)	21.184.936.626	18.118.438.419
Phải thu khách hàng khác	781.035.227.011	596.385.421.175
<b>Tổng</b>	<b>1.084.530.885.563</b>	<b>935.969.964.216</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 16.752.184.483 đồng.

(\*\*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý với số tiền 21.184.936.626 đồng.



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09- DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>186.914.729.668</b>	<b>218.897.694.107</b>
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	12.590.554.000	12.637.504.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh) (*)	19.111.307.320	19.111.307.320
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	14.439.152.307	18.398.567.307
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	11.403.590.988	11.403.590.988
Các đối tượng khác	129.370.125.053	157.346.724.492
<b>Tổng</b>	<b>186.914.729.668</b>	<b>218.897.694.107</b>

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

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>310.516.594.686</b>	<b>(55.426.130.849)</b>	<b>372.814.958.069</b>	<b>(56.494.639.019)</b>
- Ký cược, ký quỹ	33.543.420.405	-	27.026.543.645	-
- Tạm ứng	121.157.714.770	-	92.783.891.210	-
- Phải thu khác	155.815.459.511	(55.426.130.849)	253.004.523.214	(56.494.639.019)
+ <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)	9.094.071.127	-	10.167.887.727	(1.068.508.170)
+ Tiền sử dụng đất nộp theo quyết định số 1171/QĐ-TTTH ngày 27/05/2022 của thành tra tỉnh Thanh Hóa	-	-	98.255.709.869	-
+ Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco	15.337.572.099	-	15.337.572.099	-
+ Phải thu khác	85.166.083.285	(9.208.397.849)	83.025.620.519	(9.208.397.849)
<b>Dài hạn</b>	<b>10.003.087.398</b>	<b>-</b>	<b>9.810.237.398</b>	<b>-</b>
- Phải thu dài hạn khác	122.237.398	-	127.237.398	-
- Ký cược, ký quỹ	9.880.850.000	-	9.683.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>320.519.682.084</b>	<b>(55.426.130.849)</b>	<b>382.625.195.467</b>	<b>(56.494.639.019)</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

(\*) Căn cứ vào Báo cáo tài chính 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. Ngày 18/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã có Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty cổ phần thép Sông Hồng. Hiện nay, Tổng Công ty HUD đang thực hiện các nội dung tiếp theo đúng với quy định của Pháp luật. Ngày 08/4/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 19/2022/QĐXXLQĐMTTPS về việc giải quyết đề nghị xem xét lại quyết định mở thủ tục phá sản Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội quyết định hủy Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS, giao hồ sơ vụ việc về Tòa cấp sơ thẩm để xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 22/5/2023 Tòa án nhân dân tối cao đã có Thông báo 392/TB-TA về việc giải quyết văn bản kiến nghị của Tổng Công ty HUD. Theo đó Tòa án nhân dân tối cao công nhận Công ty CP Thép Sông Hồng nợ Tổng Công ty HUD số tiền 46.217.733.000 đồng và Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ sẽ xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 25/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tổ chức làm việc và tiến hành xác định các tài sản bảo đảm của các chủ nợ đối với khoản vay của Công ty cổ phần thép Sông Hồng. Hiện tại, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ và Quản tài viên được chỉ định vẫn đang tiếp tục giải quyết thủ tục phá sản với Công ty cổ phần thép Sông Hồng theo quy định của Luật phá sản 2014 và pháp luật có liên quan.

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>55.217.904.426</b>	<b>2.263.569.116</b>
Chi phí công cụ dụng cụ, cải tạo văn phòng	931.637.984	1.719.982.866
Chi phí bảo hiểm	8.933.750	9.606.040
Chi phí sửa chữa	-	155.982.312
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	5.622.195.675	345.598.504
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	47.995.443.000	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	659.694.017	32.399.394
<b>Dài hạn</b>	<b>47.441.751.107</b>	<b>22.098.773.142</b>
Chi phí thuê văn phòng	147.096.774	147.096.774
Chi phí công cụ dụng cụ	13.686.111.652	11.123.249.406
Chi phí cải tạo sửa chữa	6.468.158.560	6.116.604.178
Chi phí thuê đất khu CC02 (trụ sở HUD Nha Trang)	2.176.900.787	2.265.753.887
Chi phí dự án Xóm Mỏ, Lương Sơn, Hòa Bình	20.479.669.894	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.483.813.440	2.446.068.897
<b>Tổng</b>	<b>102.659.655.533</b>	<b>24.362.342.258</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	7.072.401.619	-	11.767.901.247	-
Công cụ, dụng cụ	144.076.389	-	485.416.839	-
Chi phí SX KDDD	7.898.065.023.589	-	7.154.548.453.510	-
Thành phẩm	95.837.475.049	-	184.963.479.648	-
Hàng hóa	6.665.306.586	-	5.788.464.957	-
<b>Tổng</b>	<b>8.007.784.283.232</b>	<b>-</b>	<b>7.357.553.716.201</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2023, tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án/quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết thuyết minh 5.18).

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

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09- DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại 01/01/2023	1.135.240.376.942	131.848.935.852	113.192.182.780	15.250.288.819	116.284.083.736	1.511.815.868.129	
Tăng trong năm	54.817.603.928	7.805.841.239	240.000.000	32.536.364	-	62.895.981.531	
Mua trong năm		7.805.841.239	240.000.000	32.536.364	-	8.078.377.603	
Đầu tư xây dựng cơ bản	50.680.603.928					50.680.603.928	
Tăng khác	4.137.000.000					4.137.000.000	
Giảm trong năm	70.690.996.723	-	3.654.820.719	489.562.762	-	74.835.380.204	
Thanh lý, nhượng bán		-	3.654.820.719	489.562.762	-	4.144.383.481	
Phân loại sang bất động sản đầu tư	70.690.996.723					70.690.996.723	
Số dư tại 31/12/2023	1.119.366.984.147	139.654.777.091	109.777.362.061	14.793.262.421	116.284.083.736	1.499.876.469.456	

**GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ**

Số dư tại 01/01/2023	368.473.858.528	111.813.781.261	76.731.780.088	13.421.122.597	8.878.027.352	579.318.569.826	
Tăng trong năm	49.624.472.847	5.160.057.106	6.943.630.644	639.449.465	101.022.959	62.468.633.021	
Khấu hao trong năm	45.487.472.847	5.160.057.106	6.943.630.644	639.449.465	101.022.959	58.331.633.021	
Tăng khác	4.137.000.000	-	-	-	-	4.137.000.000	
Giảm trong năm	14.268.289.319	-	3.654.820.719	489.562.762	-	18.412.672.800	
Thanh lý, nhượng bán		-	3.654.820.719	489.562.762	-	4.144.383.481	
Phân loại sang bất động sản đầu tư	14.268.289.319	-	-	-	-	14.268.289.319	
Số dư tại 31/12/2023	403.830.042.056	116.973.838.367	80.020.590.013	13.571.009.300	8.979.050.311	623.374.530.047	

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại 01/01/2023	766.766.518.414	20.035.154.591	36.460.402.692	1.829.166.222	107.406.056.384	932.497.298.303	
Tại 31/12/2023	715.536.942.091	22.680.938.724	29.756.772.048	1.222.253.121	107.305.033.425	876.501.939.409	

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 73.171.702.544 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 108.055.931.252 đồng).  
Giá trị nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 191.525.817.930 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 221.638.558.606 đồng).



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09- DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	144.999.124.803	1.971.350.692	146.970.475.495
Tăng trong năm	8.768.745.766	-	8.768.745.766
Đầu tư XDCB hoàn thành	8.768.745.766	-	8.768.745.766
Giảm trong năm	8.882.375.777	-	8.882.375.777
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	8.882.375.777	-	8.882.375.777
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>144.885.494.792</b>	<b>1.971.350.692</b>	<b>146.856.845.484</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	3.266.714.902	1.179.353.806	4.446.068.708
Tăng trong năm	2.461.092.451	297.654.167	2.758.746.618
Khấu hao trong năm	2.461.092.451	297.654.167	2.758.746.618
Giảm trong năm	493.803.325	-	493.803.325
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	493.803.325	-	493.803.325
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>5.234.004.028</b>	<b>1.477.007.973</b>	<b>6.711.012.001</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2023	141.732.409.901	791.996.886	142.524.406.787
Tại 31/12/2023	139.651.490.764	494.342.719	140.145.833.483

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 27.394.805.292 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 27.493.534.692 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 375.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 330.000.000 đồng).

**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	762.955.454.231	899.834.690.510	2.667.451.358	1.660.122.693.383
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	759.828.180.953	899.834.690.510	2.667.451.358	1.656.995.420.105
Giá trị hao mòn lũy kế	197.695.328.911	53.029.067.171	566.123.433	250.158.272.649
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	197.695.328.911	53.029.067.171	566.123.433	250.158.272.649
Giá trị còn lại	565.260.125.320	846.805.623.339	2.101.327.925	1.409.964.420.734
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	562.132.852.042	846.805.623.339	2.101.327.925	1.406.837.147.456



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.18).

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

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

+ Phần thương mại Dự án Thanh Bình Plaza.

+ Các diện tích để kinh doanh của Nhà 32 tầng Tòa HUDTOWER 37 Lê Văn Lương;

+ Ki ốt tầng 1 Dự án P3 Phương Liệt.

+ Diện tích tầng hầm, tầng 1 và tầng 2 tòa HUDBUILDING Nha Trang.

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

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

- Bất động sản đầu tư của Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 61.981.690.727 VND (tại 01/01/2023 là 65.561.102.839 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại 01/01/2023 là: 9.018.056.342 VND).

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

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

- Bất động sản Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị HUD6 là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các toà nhà: 517,2 m<sup>2</sup> tầng 1 toà nhà CT1 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 25 năm) và 430 m<sup>2</sup> tầng 1 toà nhà D2 -CT2 Tây Nam Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 35 năm).

Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản trong năm là 47.803.645.656 đồng, giá vốn tương ứng hoạt động này là 56.231.789.114 đồng.

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 31/12/2023, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng cơ quan Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.11 Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	35.033.770.499	35.033.770.499	28.313.517.517	28.313.517.517
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	35.033.770.499	35.033.770.499	28.313.517.517	28.313.517.517
<b>Chi phí XD CB dở dang</b>	<b>591.763.337.563</b>	<b>591.763.337.563</b>	<b>1.368.137.798.084</b>	<b>1.368.137.798.084</b>
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây	3.962.955.281	3.962.955.281	3.962.955.281	3.962.955.281
Dự án Trường Mầm non Hoa Ban- Đồng Bẩm- Thai Nguyên	431.720.529	431.720.529	428.518.489	428.518.489
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số	494.000.000	494.000.000	494.000.000	494.000.000
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	263.888.889	263.888.889	-	-
Sửa chữa lớn TSCĐ	1.828.302.992	1.828.302.992	1.488.916.861	1.488.916.861
Mua sắm TSCĐ	-	-	461.200.000	461.200.000
Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER - 37 Lê Văn Lương	584.172.277.603	584.172.277.603	1.360.166.408.553	1.360.166.408.553
Dự án T1-T11, CT18 Việt Hưng	-	-	696.616.816	696.616.816
Chi phí xây dựng, sửa chữa Sân GOLF	434.899.074	434.899.074	-	-
Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà Văn phòng làm việc A - CC7 Linh Đàm	175.293.195	175.293.195	439.182.084	439.182.084
<b>Tổng</b>	<b>626.797.108.062</b>	<b>626.797.108.062</b>	<b>1.396.451.315.601</b>	<b>1.396.451.315.601</b>

Tại ngày 31/12/2023, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).

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

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,

phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09- DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

	Tỷ lệ		31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>						
Công ty Liên doanh Vinapon (1)	27,30%	27,30%	39.332.960.720	-	43.010.345.166	-
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	8,34%	8,34%	28.615.998.991	-	29.241.145.543	-
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	20,89%	20,89%	8.912.750.759	-	9.756.021.956	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam			1.804.210.970	-	4.013.177.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục HUDECO			8.460.000.000	(1.002.285.948)	8.460.000.000	(1.297.720.144)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên			2.610.000.000	(1.002.285.948)	2.610.000.000	(1.297.720.144)
			2.850.000.000	-	2.850.000.000	-
			3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>47.792.960.720</b>	<b>(1.002.285.948)</b>	<b>51.470.345.166</b>	<b>(1.297.720.144)</b>

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.13 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>422.136.915.606</b>	<b>422.136.915.606</b>	<b>401.851.324.708</b>	<b>401.851.324.708</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 CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	6.196.913.375	6.196.913.375	10.455.481.475	10.455.481.475
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh	1.208.503.134	1.208.503.134	2.935.514.959	2.935.514.959
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	44.238.986.483	44.238.986.483	44.238.986.483	44.238.986.483
Các đối tượng khác	349.898.389.797	349.898.389.797	323.627.218.974	323.627.218.974
<b>Tổng</b>	<b>422.136.915.606</b>	<b>422.136.915.606</b>	<b>401.851.324.708</b>	<b>401.851.324.708</b>

**5.14 Người mua ứng tiền trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty cổ phần TASC0	189.932.517.200	189.932.517.200
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang	7.518.109.000	26.889.842.000
Người mua trả tiền trước khác	158.267.381.312	127.166.337.868
<b>Tổng</b>	<b>355.718.007.512</b>	<b>343.988.697.068</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023 (Trình bày lại)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
<b>Phải nộp</b>	<b>163.620.431.001</b>	<b>426.201.266.616</b>	<b>512.930.792.322</b>	<b>76.890.905.295</b>
Thuế giá trị gia tăng	4.922.824.456	75.788.393.545	55.797.617.762	24.913.600.239
<i>Phát sinh trong năm</i>	<i>4.922.824.456</i>	<i>75.788.393.545</i>	<i>54.074.528.801</i>	<i>26.636.689.200</i>
<i>Điều chuyển Chi nhánh gộp Văn phòng</i>		-	<i>1.723.088.961</i>	<i>(1.723.088.961)</i>
Thuế tiêu thụ đặc biệt	546.339.972	6.651.240.028	6.756.630.458	440.949.542
Thuế thu nhập doanh nghiệp	110.144.721.495	82.522.975.019	163.495.279.828	29.172.416.686
<i>Phát sinh trong kỳ</i>	<i>110.144.721.495</i>	<i>81.447.010.539</i>	<i>163.495.279.828</i>	<i>28.096.452.206</i>
<i>Truy thu thuế</i>	-	<i>1.075.964.480</i>	-	<i>1.075.964.480</i>
Thuế thu nhập cá nhân	3.046.796.661	24.112.643.473	18.413.977.390	8.745.462.744
<i>Phát sinh trong năm</i>	<i>3.046.796.661</i>	<i>24.112.643.473</i>	<i>18.192.451.977</i>	<i>8.966.988.157</i>
<i>Điều chuyển Chi nhánh gộp Văn phòng</i>	-	-	<i>221.525.413</i>	<i>(221.525.413)</i>
Thuế tài nguyên	219.553.145	1.001.836.000	1.041.569.475	179.819.670
Tiền sử dụng đất	-	88.541.558.566	88.541.558.566	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	10.462.480.523	67.124.818.938	73.024.299.535	4.562.999.926
<i>Phát sinh trong kỳ</i>	<i>10.462.480.523</i>	<i>67.124.818.938</i>	<i>73.024.299.535</i>	<i>4.562.999.926</i>
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	34.277.714.749	80.457.801.047	105.859.859.308	8.875.656.488
<i>Lợi nhuận nộp về NSNN</i>	<i>30.166.415.854</i>	<i>68.321.981.514</i>	<i>90.166.415.854</i>	<i>8.321.981.514</i>
<i>Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác</i>	<i>4.111.298.895</i>	<i>12.135.819.533</i>	<i>15.693.443.454</i>	<i>553.674.974</i>
<b>Phải thu</b>	<b>391.998.699.349</b>	<b>3.672.085.646</b>	<b>93.753.514.375</b>	<b>482.080.128.078</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	4.103.818.811	(282.125.820)	1.407.686.717	5.793.631.348
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.041.908.364	1.273.104.437	2.461.402.072	7.230.205.999
<i>Phát sinh trong năm</i>	<i>6.041.908.364</i>	<i>970.110.885</i>	<i>2.461.402.072</i>	<i>7.533.199.551</i>
<i>Truy thu thuế</i>	-	<i>302.993.552</i>	-	<i>(302.993.552)</i>
Thuế thu nhập cá nhân	147.840.549	148.389.969	61.765.564	61.216.144
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.281.751.745	2.532.717.060	1.514.728.815	263.763.500
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	380.423.379.880	-	88.307.931.207	468.731.311.087



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.16 Chi phí phải trả**

	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>355.939.046.493</b>	<b>238.279.891.766</b>
Trích trước chi phí công trình, dự án	300.592.318.452	213.925.247.134
Chi phí lãi vay phải trả	28.483.057.562	21.081.901.955
Trích trước chi phí bán hàng	1.485.291.440	-
Chi phí thuê đất	5.675.430.247	-
Chi phí khác	19.702.948.792	3.272.742.677
<b>Dài hạn</b>	<b>3.328.653.667.295</b>	<b>3.377.625.403.663</b>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn Bất động sản đầu tư cho thuê kiot	4.566.620.682	4.121.381.039
Trích trước chi phí công trình, dự án	3.319.832.764.170	3.364.606.062.572
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	4.254.282.443	8.897.960.052
<b>Tổng</b>	<b>3.684.592.713.788</b>	<b>3.615.905.295.429</b>

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.17 Phải trả khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>292.595.939.410</b>	<b>442.600.969.166</b>
Kinh phí công đoàn	294.948.985	680.629.314
Bảo hiểm xã hội	819.619.663	1.036.105.862
Bảo hiểm y tế	19.220.460	21.642.988
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	56.489.426.969	120.083.866.855
Bảo hiểm thất nghiệp	8.460.348	2.607.699
Các khoản phải trả, phải nộp khác	233.889.803.721	320.776.116.448
<i>Tiền thuê đất bổ sung dự án Việt Hưng theo Thông báo 19261 ngày 03/10/2019</i>	<i>20.729.132.211</i>	<i>20.729.132.211</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>8.558.747.089</i>	<i>19.250.037.014</i>
<i>Đặt cọc thuê nhà ở xã hội</i>	<i>40.162.203.657</i>	<i>40.162.203.657</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (3)</i>		
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>52.227.592.023</i>	<i>41.637.662.758</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trước luật nhà ở (3)</i>	<i>4.499.815.945</i>	<i>6.394.356.737</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (4)</i>	<i>14.877.621.330</i>	<i>49.311.694.188</i>
<i>Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel HUD 3</i>	<i>167.798.243</i>	<i>11.392.664.377</i>
<i>Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà</i>	<i>8.487.774.916</i>	<i>8.942.278.893</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>84.179.118.307</i>	<i>122.956.086.613</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>284.044.994.957</b>	<b>280.404.178.515</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước 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)	66.555.224.973	56.991.623.002
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	68.995.986.431	59.033.901.045
Phải trả dài hạn khác	4.471.175.562	20.356.046.477
<b>Tổng</b>	<b>576.640.934.367</b>	<b>723.005.147.681</b>
<b>Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</b>	<b>989.924.009</b>	<b>-</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 05/5/2007 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) và Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước (trước đây là Công ty 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 Phước sẽ góp 70% còn lại.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.17 Phải trả khác (Tiếp theo)**

(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.

Thực hiện theo Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 08/06/2021 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 và các phụ lục đã ký về việc Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu dân cư số 5, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Tỷ lệ góp vốn vào Dự án của 03 Nhà đầu tư cụ thể: Tổng công ty HUD 51%, Công ty Tara-land 25%, Công ty Hợp Phú 24%. Tiến độ góp vốn theo Biên bản làm việc các Bên, Mỗi bên chậm góp vốn phải bồi thường thiệt hại (nếu có) cho các bên còn lại và phải thanh toán cho Hợp doanh khoản lãi chậm góp vốn bằng 0,04%/ngày tính trên số tiền chậm nộp góp vốn tương ứng với thời gian chậm góp vốn.

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

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

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

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)		Số cố khả năng trả nợ
	Giá trị	Số cố khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.902.425.614.269</b>	<b>1.902.425.614.269</b>	<b>1.973.410.777.229</b>	<b>1.915.590.769.468</b>	<b>1.844.605.606.508</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (1)	654.218.960.055	654.218.960.055	669.651.344.267	351.465.465.973	336.033.081.761
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (2)	12.533.777.137	12.533.777.137	92.658.131.096	94.002.301.959	13.877.948.000
Các ngân hàng khác (3)	143.769.026.499	143.769.026.499	191.498.492.984	199.577.640.159	151.848.173.674
Cán bộ nhân viên tại Tổng công ty (4)	268.786.516.321	268.786.516.321	388.403.334.891	249.667.182.791	130.050.364.221
Công ty Liên doanh Vinapon (5)	10.759.735.596	10.759.735.596	3.388.735.596	-	7.371.000.000
Các đối tượng khác (6)	324.729.492.738	324.729.492.738	165.239.162.738	85.881.545.000	245.371.875.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>					
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội	341.270.607.513	341.270.607.513	341.270.607.513	528.963.545.436	528.963.545.436
Trái phiếu phát hành (12)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (10)	11.467.921.124	11.467.921.124	11.467.921.124	-	-
Các đối tượng khác	34.889.577.286	34.889.577.286	9.833.047.020	6.033.088.150	31.089.618.416
<b>Vay dài hạn</b>	<b>2.372.092.204.579</b>	<b>2.372.092.204.579</b>	<b>1.297.873.576.798</b>	<b>593.534.120.242</b>	<b>1.667.752.748.023</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (7)	1.048.390.024.833	1.048.390.024.833	868.884.749.406	349.270.607.513	528.775.882.940
Các ngân hàng khác (8)	192.305.127.272	192.305.127.272	49.250.519.479	2.384.747.063	145.439.354.856
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương (9)	154.586.409.505	154.586.409.505	-	95.144.159.972	249.730.569.477
Trái phiếu phát hành (12)	594.250.000.000	594.250.000.000	3.500.000.000	100.000.000.000	690.750.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội (10)	240.707.344.852	240.707.344.852	254.861.801.046	14.154.456.194	-
Các đối tượng khác (11)	141.853.298.117	141.853.298.117	121.376.506.867	32.580.149.500	53.056.940.750
<b>Tổng</b>	<b>4.274.517.818.848</b>	<b>4.274.517.818.848</b>	<b>3.271.284.354.027</b>	<b>2.509.124.889.710</b>	<b>3.512.358.354.531</b>
<b>Trong đó: Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan - Chi tiết tại mục 7.2 - Thuyết minh Báo cáo tài chính</b>	<b>10.759.735.596</b>	<b>10.759.735.596</b>	<b>3.388.735.596</b>	<b>-</b>	<b>7.371.000.000</b>



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

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135338/HĐTĐHM ngày 26/09/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 700 tỷ đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng. Lãi suất: quy định theo từng khoản vay. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản gắn liền trên đất 159 Điện Biên Phủ, phường 15 quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền trên đất 21 Kim Đồng, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội; toà nhà văn phòng HUDBUILDING tại lô đất CQ-05 dự án cải tạo chỉnh trang 2 bên tuyến phố Ngõ Gia Tự phường Đức Giang và phường Việt Hưng quận Long Biên, TP Hà Nội. Số dư vay tại ngày 31/12/2023 là 627.426.967.372 đồng.

+ Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/135009/HĐTĐ ngày 03/12/2021 ký với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Hạn mức cấp tín dụng 120 tỷ đồng trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa không quá 30 tỷ đồng; Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135009/HĐTĐ ngày 28/4/2023, Hạn mức cấp tín dụng 50 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn tối đa không quá 10 tỷ đồng; Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Biện pháp bảo đảm theo các Hợp đồng, đảm bảo được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng đảm bảo bao gồm Hợp đồng này; Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể.

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

+ Ngày 15/09/2023 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/147044/HĐTĐ ngày 15/09/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với hạn mức tín dụng : 50 tỷ đồng. Thời hạn hợp đồng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng kế ước nhận nợ. Bảo đảm tiền vay: đảm bảo 100% chuyển nhượng thanh toán từ các hợp đồng kinh tế do Công ty thực hiện được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tài trợ về tài khoản của Công ty tại BIDV Nam Hà Nội để làm nguồn đảm bảo trả gốc, lãi vay; đảm bảo bằng 100% số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VND của doanh nghiệp trên tài khoản Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và các tổ chức tín dụng khác.

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

Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202100587 ngày 28/6/2022 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội Hạn mức cấp tín dụng: 80 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 28/06/2023. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 7,5%. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh phù hợp với chính sách lãi suất của Agribank và không thấp hơn lãi suất quy định của Agribank CN Hà Nội 1 trong từng thời kỳ, được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ. Biện pháp bảo đảm: thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký xe ô tô mang biển số đăng ký xe ô tô số 091915 được phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 16/4/2008, đăng ký lần đầu ngày 14/04/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký xe ô tô số 30A-689.63 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 100885 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/5/2015, đăng ký lần đầu ngày 10/7/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30M-4664 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 074125 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 08/7/2008, đăng ký lần đầu ngày 08/07/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30M-4679 theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 074359 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/7/2008, đăng ký lần đầu ngày 10/7/2008;







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

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT - BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**<3> Các ngân hàng khác**

- + Hợp đồng tín dụng số 01/2023/177867/HDTĐ ngày 29/11/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hà Tây, hạn mức: 100 tỷ đồng với thời hạn cấp hạn mức đến ngày 29/11/2024. Lãi suất được xác định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ theo từng kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh phát hành và LC phục vụ hoạt động thi công. Tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành từ vốn vay, phương tiện vận tải và Trụ sở văn phòng Công ty. Lãi suất vay theo từng kế ước nhận nợ.
- + Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất 13,5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn cho dự án, khoản cho vay có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.
- + Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa theo các hợp đồng: Hợp đồng hạn mức số 01/2023/289345/HĐTĐ ký ngày 15/11/2023 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Hạn mức tín dụng 20.000.000.000 VND. Thời hạn vay: 12 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Hình thức đảm bảo: Tài sản và tín chấp.
- + Vay ngắn hạn Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Tân Bình theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-2022.00590 ngày 29/09/2022 và hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-2023.00520 ngày 28/09/2023. Hạn mức: 10.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn kinh doanh. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Lãi suất: áp dụng theo từng giấy nhận nợ cụ thể và thông báo lãi suất của ngân hàng Agribank chi nhánh Tân Bình. Tài sản đảm bảo: Được đảm bảo bằng các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số: 12092022-1/HDTG/NNNoTANBINH-HUD SAIGON JSC, 12092022-2/HDTG/NNNoTANBINH-HUD SAIGON JSC, 12092022-3/HDTG/NNNoTANBINH-HUD SAIGON JSC
- + Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 568/2022/HĐHMTD/PVB.HAN-HUDLAND ngày 30/12/2022. Hạn mức cấp tín dụng không vượt quá 60.000.000.000 VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn: 12 tháng. Thời hạn tối đa từng Hợp đồng cho vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay. Ngân hàng chỉ giải ngân cho các dự án/ công trình cũ, dự án do ngân hàng tài trợ: Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh, Dự án CC7 Linh Đàm kèm tài liệu sử dụng vốn theo quy định của Ngân hàng. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp toà nhà văn phòng CC7 theo hợp đồng thế chấp số 180/2017/HĐBĐ-PVB.HAN.
- + Ngày 21/07/2023 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị kỹ hợp đồng tín dụng hạn mức số HAN/00/23 ngày 21/07/2023 với Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam với hạn mức 40 tỷ đồng, thời hạn vay tối đa 8 tháng. Mục đích vay là để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động. Lãi suất và phí 2,25% + lãi suất tiền gửi VND ký hạn tương ứng; Lãi suất được xác định dựa trên các mức lãi suất tiền gửi tại ngày rút tiền. Tài sản đảm bảo: Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là 20 Kiot thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ: P. Thanh Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai.
- + Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tràng Tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/2060443/HĐTĐ ngày 10/08/2023. Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Lãi suất cho vay: Theo quy định của ngân hàng theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Phương thức đảm bảo: 1 xe ô tô 5 chỗ Toyota Camry 2.5G, 01 xe ô tô 7 chỗ Toyota Fortuner và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một phần dự án Bắc Nguyễn Huệ có tổng giá trị 9.558.755.000 đồng, các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.18 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)****<4> Cán bộ nhân viên tại Tổng Công ty:**

Hợp đồng vay cá nhân với Cán bộ công nhân viên Công ty theo Nghị quyết số 233/NQ-HĐTV ngày 26 tháng 3 năm 2019 phê duyệt phương án huy động vốn của Cán bộ công nhân viên HUD, các thẻ nhân và tổ chức khác với số tiền huy động vốn tối đa là 600.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn là 03 tháng, 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, có thể gia hạn theo thỏa thuận của hai bên. Lãi suất kỳ hạn 12 tháng bằng với lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội tại thời điểm ký hợp đồng vay vốn, kỳ hạn 09 tháng: giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 06 tháng: giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; khoản vay tín chấp không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.

Quyết định số 3513/QĐ-HUD ngày 01/11/2021 v/v kế hoạch huy động vốn CBCNV Tổng Công ty HUD, các thẻ nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) 2 tháng cuối năm 2021. Tổng số tiền huy động: 230 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư các dự án kinh doanh BĐS của Tổng Công ty; phục vụ các nhu cầu chi tiêu khác theo quy định tại Phương án huy động vốn cán bộ công nhân viên HUD, các thẻ nhân và tổ chức khác kèm theo Nghị quyết số 233/NQ-HĐTV ngày 26/3/2019 của HĐTV Tổng Công ty. Kỳ hạn: 9 tháng và 12 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: kỳ hạn 09 tháng là 7,99%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 8,26%/năm; lãi trả cuối kỳ: kỳ hạn 09 tháng là 8,5%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 9%/năm.

Nghị quyết số 978/NQ-HĐTV ngày 30/12/2022 v/v phê duyệt Phương án huy động vốn CBCNV Tổng công ty, các thẻ nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2023-2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm với số huy động tối đa không quá 600 tỷ đồng, hình thức bảo lãnh là tín chấp. Lãi suất kỳ hạn 12 tháng lãi cuối kỳ bằng với lãi suất cho vay ngắn hạn (kỳ hạn từ: 11 tháng đến dưới 12 tháng) của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội cho Tổng Công ty vay trong suốt thời gian thực hiện hợp; 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; kỳ hạn 18 tháng tăng 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 24 tháng tăng 1,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 30 tháng tăng 2%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 36 tháng tăng 2,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng.

Quyết định số 44/QĐ-HUD ngày 06/01/2023 v/v Huy động vốn quý I/2023 từ CBCNV Tổng công ty, các thẻ nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng). Tổng số tiền huy động: 300 tỷ. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư các dự án kinh doanh. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,61%/năm, 09 tháng 9,82%/năm, 12 tháng 9,99%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,1%/năm, 09 tháng 10,6%/năm, 12 tháng 11,1%/năm, 18 tháng 12,1%/năm, 24 tháng 12,6%/năm, 30 tháng 13,1%/năm và 36 tháng 13,6%/năm.

Quyết định số 910/QĐ-HUD ngày 01/04/2023 v/v Huy động vốn quý II/2023 từ CBCNV Tổng công ty, các thẻ nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng). Tổng số tiền huy động: 300 tỷ. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư các dự án kinh doanh. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,98%/năm, 09 tháng 10,16%/năm, 12 tháng 10,31%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,5%/năm, 09 tháng 11%/năm, 12 tháng 11,5%/năm, 18 tháng 12,5%/năm, 24 tháng 13%/năm, 30 tháng 13,5%/năm và 36 tháng 14%/năm.



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

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

**<5> Công ty Liên doanh Vinapon**

Hợp đồng vay vốn số 03/HĐVV/HUD- VNP giữa bên cho vay là Công ty Liên doanh Vinapon và bên vay Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị- Công ty TNHH MTV (HUD). Lãi suất cho vay 5%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh khi có nghị quyết mới của Hội đồng thành viên Công ty Liên doanh Vinapon về việc cho vay vốn. Thời hạn vay 06 tháng. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty HUD. Số dư vay tại ngày 31/12/2023 là 10.759.735.596 đồng.

**<6> Các đối tượng khác:**

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

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

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

+ Hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 và các cá nhân khác theo nghị quyết 26/NQ-HDQT ngày 02/06/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HDQT ngày 25/11/2022. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án Khu B- Khu công nghiệp Bim Sơn, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động ăn xuất kinh doanh của công ty. Hạn mức vay vốn: tối đa 150 tỷ đồng. Lãi suất vay: 10,55% năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của ngân hàng TMCP Tiên Phong. Thời hạn vay: 06 tháng và 12 tháng được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo tín chấp.

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

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

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135338/HĐTD-NOAS ngày 07/09/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 390 tỷ đồng; trong đó: số tiền vay được rút tối đa: 290 tỷ đồng và doanh số phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tối đa là 100 tỷ đồng. Mục đích: cho vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh dự án bất động sản và các nhu cầu vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo nguồn thu trong ngắn hạn của Khách hàng. Lãi suất: được xác định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024. Số dư vay tại ngày 31/12/2023 là 11.936.620.966 đồng.

+ 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 chính 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐTDTH-PM ngày 18/12/2019. Số dư vay tại ngày 31/12/2023 là 70.250.284.260 đồng.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTĐTH - TLĐT ngày 25/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 480.000.000.000 đồng trong mọi trường hợp không vượt quá 25,63% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của dự án. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Thanh Lâm Đại Thịnh 2 (bao gồm thanh toán tiền sử dụng đất) tại xã Thanh Lâm, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐBĐ/TLĐT ngày 25/12/2019. Số dư vay tại ngày 31/12/2023 là 171.020.323.253 đồng.

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2021/135338/HĐTĐ - ĐTL ngày 09/12/2021 với số tiền vay là 1.000.000.000.000 đồng nhưng không vượt quá 21,7% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thành, quận 9, TP Hồ Chí Minh. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long (bao gồm cả chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án. Số dư vay tại ngày 31/12/2023 là 882.615.092.369 đồng.

**<8>Các ngân hàng khác**

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

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

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

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

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

**<10> Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn bao gồm:**

+ Hợp đồng tín dụng số 1707/2023/NoHN1 – HUD ngày 17/07/2023 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1. Hạn mức cấp tín dụng: 130 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án khu đô thị HUD Sơn Tây (xây dựng nhà ở thấp tầng liền kề vườn ló LKV-01A, LKV-01B, LKV-02A, LKV-02B, LKV-03A, LKV-03B, LKV-04B, LKV-05A, LKV-06). Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 920652, số vào sổ cấp GCN: CT 10795, CT 10796, CT 10797 do sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2020 đứng tên Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị - Công ty TNHH. Số dư vay tại ngày 31/12/2023 là 54.653.070.523 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số 228/2023/HĐTD/HUD/HNI-TT ngày 22/08/2023 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1. Hạn mức cấp tín dụng: 783 tỷ đồng. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Sinh thái Chánh Mỹ (Giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, Thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương. Biện pháp đảm bảo: Bao gồm 25 lô đất độc lập thuộc dự án Khu đô thị sinh Thái Chánh Mỹ, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương. Số dư vay tại ngày 31/12/2023 là 197.522.195.453 đồng.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.18 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)**

**<11> Các đối tượng khác**

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

+ Quyết định số 1030/QĐ-HUD ngày 05/05/2023, thông báo số 1306/TB-HUD về việc điều chỉnh lãi suất huy động vốn cán bộ công nhân viên Tổng công ty. Điều chỉnh Lãi vay đối với các khoản vay vốn trả lãi đầu kỳ, kỳ hạn 12 tháng tăng từ 10,31%/năm lên mức 11,89%/năm. Điều chỉnh Lãi vay đối với các khoản vay vốn trả lãi cuối kỳ theo các kỳ hạn tăng lên: 12 tháng lãi trả cuối kỳ 13,5%/năm, 18 tháng lãi trả cuối kỳ 14,5%/năm, 24 tháng lãi trả cuối kỳ 15%/năm; 30 tháng lãi trả cuối kỳ 15%/năm, 36 tháng lãi trả cuối kỳ 15%/năm.

(12) Căn cứ Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết 709/NQ-HĐTV ngày 03/09/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. - Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành: 1.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng). - Mã Trái phiếu HUDH2025001. - Ngày phát hành: 14/12/2020. - Kỳ hạn Trái phiếu: 5 năm. - Ngày đáo hạn: 14/12/2025. - Mục đích sử dụng vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ chức Phát Hành, thực hiện các chương trình/ dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành và các mục đích khác phù hợp theo quy định của pháp luật. - Lãi suất áp dụng: Kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,5% và lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi tiếp theo sẽ được đại lý thanh toán xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ là 4%/năm. - Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/135338/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội với tổng mệnh giá trái phiếu là 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi tỷ đồng). - Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/102081/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Campuchia – Chi nhánh Hà Nội với tổng mệnh giá trái phiếu là 50.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng). Số dư trái phiếu tại ngày 31/12/2023 là 694.250.000.000 đồng (theo mệnh giá là 700.000.000.000 đồng)



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt NamMẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá tài sản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XD CB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	2.206.224.487.466	86.159.314.691	4.494.473	343.275.169.383	143.770.597.922	101.069.222.501	875.123.917.838	3.755.627.204.274
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	170.879.879.587	-	27.063.867.977	197.943.747.564
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	50.587.463.937	-	-	(50.587.463.937)	-	-	-
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	50.587.463.937	(50.587.463.937)	-	-	-	-	-	-
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(50.427.000.000)	-	-	(50.427.000.000)
Phân phối lợi nhuận tại các Công ty con	-	-	-	-	-	-	(5.095.439.646)	(5.095.439.646)
Chia cổ tức Công ty con	-	-	-	-	-	-	(24.268.268.253)	(24.268.268.253)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp	-	-	-	-	(67.610.415.854)	-	-	(67.610.415.854)
Ngân sách Nhà nước năm 2022	-	-	-	-	(3.939.110.621)	-	(3.526.456.719)	(7.465.567.340)
Tăng giảm do Công ty HUD UIC hồi tố	-	-	-	-	(737.956.693)	-	(56.193.389)	(794.150.082)
Tăng, giảm do hợp nhất	-	(3.737.630.356)	-	-	-	-	(140.687.163.886)	(144.424.794.242)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>2.256.811.951.403</b>	<b>82.421.684.335</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>141.348.530.404</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>728.554.263.922</b>	<b>3.653.485.316.421</b>
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	<b>2.256.811.951.403</b>	<b>82.421.684.335</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>141.348.530.404</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>728.554.263.922</b>	<b>3.653.485.316.421</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	153.770.228.836	-	12.492.332.121	166.262.560.957
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	45.817.861.720	-	-	(45.817.861.720)	-	-	-
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	-	-	(38.586.362.500)	-	-	(38.586.362.500)
Tạm chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)	45.817.861.720	(45.817.861.720)	-	-	-	-	-	-
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách	-	-	-	-	(68.321.981.514)	-	-	(68.321.981.514)
Nhà nước năm 2023	-	-	-	-	(111.690.000)	-	(107.310.000)	(219.000.000)
Thù lao của HĐQT tại Công ty con	-	-	-	-	(53.206.513)	-	(47.632.697)	(100.839.210)
Giảm khác tại Công ty con	-	-	-	-	423.615.075	-	(207.571.387)	-
Phân phối Công ty con chuyển sang lợi nhuận	-	(216.043.688)	-	-	(8.059.184.027)	-	(7.327.451.320)	(15.386.635.347)
Phân phối lợi nhuận các công ty con	-	-	-	-	(22.915.240.373)	-	(9.754.816.399)	(32.670.056.772)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>2.302.629.813.123</b>	<b>82.205.640.647</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>111.676.847.668</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>723.601.814.240</b>	<b>3.664.463.002.035</b>



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

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

- (1): Căn cứ theo Quỹ tiền lương thực hiện theo quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ.
- (2): Tổng Công ty thực hiện kết chuyển số dư các quỹ tăng vốn điều lệ theo Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.506.432.259.205	2.532.470.995.636
Doanh thu xây lắp	181.025.965.393	374.000.307.198
Doanh thu bán hàng	110.700.673.839	373.124.984.178
Doanh thu cung cấp dịch vụ	407.077.605.671	319.957.456.093
Doanh thu hoạt động khác	72.877.485.588	91.655.235.896
<b>Tổng</b>	<b>2.278.113.989.696</b>	<b>3.691.208.979.001</b>

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Hàng bán trả lại BĐS	1.207.619.046	22.717.346.030
Giảm giá hàng bán	135.780.755	40.036.372
Giảm trừ quyết toán	51.047.611	1.566.242.710
<b>Tổng</b>	<b>1.394.447.412</b>	<b>24.323.625.112</b>

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.505.224.640.159	2.509.753.649.606
Doanh thu xây lắp	180.974.917.782	372.434.064.488
Doanh thu bán hàng	110.564.893.084	373.084.947.806
Doanh thu cung cấp dịch vụ	407.077.605.671	319.957.456.093
Doanh thu hoạt động khác	72.877.485.588	91.655.235.896

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

**2.276.719.542.284      3.666.885.353.889**

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	758.099.475.073	1.259.664.040.022
Giá vốn xây lắp	170.128.820.525	354.911.913.251
Giá vốn bán hàng	102.401.661.672	281.949.328.479
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	254.338.210.815	169.649.209.535
Giá vốn hoạt động khác	83.462.758.067	67.106.872.104
<b>Tổng</b>	<b>1.368.430.926.152</b>	<b>2.133.281.363.391</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.836.872.300	32.681.485.525
Lãi bán các khoản đầu tư		11.938.614.272
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.616.436.481	3.579.235.430
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	268.843	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.176.063.672	6.651.511.599
<b>Tổng</b>	<b>23.629.641.296</b>	<b>54.850.846.826</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	187.248.566.906	151.419.308.917
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	19.829.815.411	117.039.096
Chi phí phát hành Trái phiếu	3.500.000.000	4.000.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất	(295.434.196)	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.437.560	-
Chi phí thanh lý khoản đầu tư	-	781.750.421
Chi phí hoạt động tài chính khác	431.236.791	-
<b>Tổng</b>	<b>210.715.622.472</b>	<b>156.318.098.434</b>
<i>Trong đó: Chi phí tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>429.865.006</i>	<i>-</i>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>103.981.763.337</b>	<b>141.664.627.303</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	49.067.077.868	48.991.774.384
Chi phí vật liệu bao bì	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	164.412.000	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	13.495.072
Chi phí bảo hành	(15.159.841.481)	9.388.072.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.810.364.650	61.109.739.832
Chi phí bằng tiền khác	5.099.750.300	22.161.545.618
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>378.513.274.537</b>	<b>552.747.927.686</b>
Chi phí nhân viên quản lý	224.208.328.472	267.280.912.735
Chi phí vật liệu quản lý	4.296.414.092	3.914.725.058
Chi phí đồ dùng văn phòng	4.163.542.205	4.526.453.049
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.361.989.328	18.031.861.626
Thuế, phí và lệ phí	5.521.880.803	53.559.541.225
Chi phí dự phòng	714.666.321	28.269.084.675
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.273.426.340	82.658.827.004
Chi phí bằng tiền khác	58.973.026.976	90.173.643.811
Hoàn nhập dự phòng quỹ lương dự phòng	(1.000.000.000)	4.332.878.503
<b>Tổng</b>	<b>482.495.037.874</b>	<b>694.412.554.989</b>



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	1.581.471.560	1.735.130.103
Thu nhập vi phạm Hợp đồng	55.294.368	25.729.974.750
Thu lãi tiền chậm thanh toán	895.911.491	772.294.962
Thu nhập từ bồi thường, đền bù, hoàn nhập phần phải trả tiền môi giới	734.505.140	201.588.750
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	598.370.425	
Thu từ tiền đặt cọc	500.000.000	
Thu nhập từ cho thuê thiết bị xây dựng	127.272.727	
Phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS	640.701.229	1.822.959.079
Thu phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.566.801.796	1.682.385.146
Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	2.504.532.947	2.532.978.556
<b>Tổng</b>	<b>10.204.861.683</b>	<b>34.477.311.346</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí thanh lý tài sản	1.500.000	-
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	3.953.893.074	144.761.805.756
Chi phí còn phải đầu tư để hoàn thiện dự án bàn giao địa phương Dự án Phước An	(12.198.536.471)	270.630.222.835
Chi phí các dự án dừng thực hiện	3.688.699.948	-
Các khoản phạt theo QĐ của Thanh tra BTC và xử phạt VPHC về thuế của Cục thuế TP Hà Nội	50.776.536	2.924.191.788
Chi phí trả cho công ty Cổ phần Phân lân nung chảy Văn Điển theo bản án số 03/2022/KDTM-ST ngày 05/09/2022	-	10.781.854.842
Chi phí phân bổ TSCĐ	438.691.822	984.750.000
Chi phí khác không được trừ cho mục đích tính thuế TNDN	155.723.863	312.524.864
Chi phí khác	2.371.873.683	5.705.304.208
<b>Tổng</b>	<b>(1.537.377.545)</b>	<b>436.100.654.293</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>11.742.239.228</b>	<b>(401.623.342.947)</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	82.417.121.424	139.228.034.863
<b>Tổng</b>	<b>82.417.121.424</b>	<b>139.228.034.863</b>



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

Tầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,  
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN/HN  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**6.8 Tài sản nhận giữ hộ**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 Công tác Cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty**

Thực hiện Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022-2025, Tổng Công ty HUD đã có Tờ trình số 4407/TTr-HĐTĐ ngày 28/12/2022 trình Bộ Xây dựng về việc phê duyệt kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty HUD.

Ngày 11/4/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 382/QĐ-BXD ban hành Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước do Bộ Xây dựng làm đại diện chủ sở hữu giai đoạn 2022-2025. Trong đó, Tổng Công ty HUD hoàn thành công bố giá trị doanh nghiệp trước 31/12/2025.

Ngày 03/7/2023, Tổng Công ty HUD đã có Tờ trình số 2008/TTr-HUD trình Bộ Xây dựng phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng Công ty HUD giai đoạn 2021 - 2025 (Đề án) trong đó có nội dung về kế hoạch thực hiện cổ phần hóa. Ngày 18/8/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 858/QĐ-BXD phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty HUD giai đoạn 2021-2025.

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

**7.2 Giao dịch với các bên liên quan**

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

**Số dư các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2023</b> VND	<b>01/01/2023</b> VND
<b>Phải trả khác</b>		<b>989.924.009</b>	-
Công ty Liên doanh Vinapon (lãi vay)	Công ty liên doanh	989.924.009	-
<b>Vay ngắn hạn</b>		<b>10.759.735.596</b>	<b>7.371.000.000</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	10.759.735.596	7.371.000.000

**Giao dịch bên liên quan khác**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Giao dịch</b>	<b>Năm 2023</b> VND	<b>Năm 2022</b> VND
<b>Cổ tức được nhận</b>			<b>3.891.846.481</b>	<b>3.534.235.430</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Cổ tức	3.891.846.481	3.534.235.430
<b>Giao dịch vay</b>			<b>3.388.735.596</b>	<b>7.371.000.000</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Vay	3.388.735.596	7.371.000.000
<b>Lãi vay</b>			<b>429.865.006</b>	-
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Lãi vay	429.865.006	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam. Một số chỉ tiêu tại công ty con đã được điều chỉnh hồi tố như Công ty HUDS, Công ty HUD4 (Công ty HUD4 điều chỉnh theo Quyết định số 2697/QĐ-CT ngày 11/8/2023 của Cục thuế tỉnh Thanh Hóa), cụ thể như sau:

**Một số chỉ tiêu thay đổi trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất:**

Chỉ tiêu	Tại ngày 01/01/2023	Tại ngày 31/12/2022	Chênh lệch VND
	Trình bày lại VND	Đã trình bày VND	
Phải thu ngắn hạn khác	372.814.958.069	366.994.397.115	5.820.560.954
Hàng tồn kho	7.357.553.716.201	7.370.839.844.495	(13.286.128.294)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(161.309.567.394)	(150.106.924.648)	(11.202.642.746)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	391.998.699.349	392.000.121.960	(1.422.611)
Tài sản cố định hữu hình	932.497.298.303	933.482.048.303	(984.750.000)
Nguyên giá	1.511.815.868.129	1.511.815.868.129	-
Giá trị hao mòn lũy kế	(579.318.569.826)	(578.333.819.826)	(984.750.000)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.317.725.998	77.197.449	2.240.528.549
<b>Cộng thay đổi Tài sản</b>			<b>(17.413.854.148)</b>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	163.620.431.001	161.408.513.123	2.211.917.878
Quỹ khen thưởng phúc lợi	101.453.276.088	108.564.966.347	(7.111.690.259)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	141.348.530.404	149.251.618.613	(7.903.088.209)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	728.554.263.922	733.165.257.480	(4.610.993.558)
<b>Cộng thay đổi Nguồn vốn</b>			<b>(17.413.854.148)</b>

**Một số chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:**

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2022	Chênh lệch VND
	Trình bày lại VND	Đã trình bày VND	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	552.747.927.686	541.545.284.940	11.202.642.746
Chi phí khác	436.100.654.293	435.036.967.467	1.063.686.826
Chi phí thuế TNDN hiện hành	139.228.034.863	137.093.631.200	2.134.403.663
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	197.943.747.564	210.103.952.250	(12.160.204.686)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	170.879.879.587	181.955.547.434	(11.075.667.847)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27.063.867.977	28.148.404.816	(1.084.536.839)

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

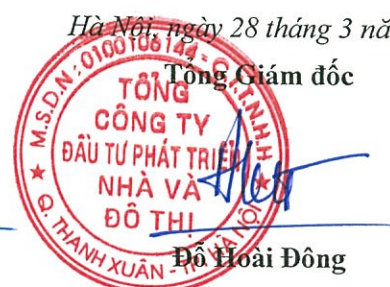
Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông