

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2019

Hà Nội - Tháng 8 năm 2019

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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 trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Vốn điều lệ của Tập đoàn Phát triển nhà và Đô thị tại thời điểm thành lập là vốn chủ sở hữu của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và phần vốn Nhà nước tại Tổng công ty Xây dựng Hà Nội, Tổng công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (“Tổng công ty Viglacera”), Tổng công ty Đầu tư Xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam (“Tổng công ty VIWASEEN”) và Tổng công ty Xây dựng Bạch Đằng sau khi được xác định lại. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25 tháng 6 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng thành viên	Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch
	Ông Nghiêm Văn Bang	Thành viên
	Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
	Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Các thành viên Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã điều hành Tổng công ty đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Tổng Giám đốc	Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng giám đốc
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng giám đốc
	Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng giám đốc
	Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng giám đốc
	Ông Lê Quang Hiệp	Phó Tổng giám đốc
	Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng giám đốc - Trưởng Ban kiểm soát nội bộ
	Ông Bùi Hoàng Kiều	Kế toán trưởng

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,



Đỗ Hoài Đông
Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

	MS	TM	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.995.422.780.727	6.842.850.554.694
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	414.189.471.536	360.656.358.178
1. Tiền	111		121.097.342.562	151.656.358.178
2. Các khoản tương đương tiền	112		293.092.128.974	209.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	100.000.000.000	100.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		100.000.000.000	100.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		864.207.309.599	609.131.225.424
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	428.928.725.444	319.855.726.582
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	271.778.884.790	209.274.760.689
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	221.869.658.594	138.370.697.382
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(58.369.959.229)	(58.369.959.229)
IV. Hàng tồn kho	140	5.6	5.545.757.072.643	5.689.719.558.719
1. Hàng tồn kho	141		5.545.757.072.643	5.689.719.558.719
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		71.268.926.949	83.343.412.373
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	16.119.033.514	625.309.041
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		55.149.893.435	82.718.103.332
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.892.566.798.035	1.906.247.994.562
II. Tài sản cố định	220		45.212.837.053	43.171.334.782
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	17.041.869.793	14.904.309.187
- Nguyên giá	222		78.701.723.464	75.622.074.739
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.659.853.671)	(60.717.765.552)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	28.170.967.260	28.267.025.595
- Nguyên giá	228		30.830.808.066	30.830.808.066
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.659.840.806)	(2.563.782.471)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	348.598.597.056	356.346.754.829
1. Nguyên giá	231		455.507.994.676	455.507.994.676
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(106.909.397.620)	(99.161.239.847)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.11	106.846.331.953	106.846.331.953
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		106.846.331.953	106.846.331.953
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	1.391.900.035.955	1.395.194.840.673
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.330.824.410.482	1.330.824.410.482
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		91.976.820.000	91.976.820.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.800.000.000	2.800.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(33.701.194.527)	(30.406.389.809)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		8.996.018	4.688.732.325
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	8.996.018	4.688.732.325
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		8.887.989.578.762	8.749.098.549.256

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

	MS	TM	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		6.584.022.295.271	6.525.579.167.773
I. Nợ ngắn hạn	310		5.890.615.806.353	5.711.515.362.081
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	221.612.235.140	342.212.705.076
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		68.300.943.557	34.012.056.955
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	268.983.706.093	289.774.535.698
4. Phải trả người lao động	314		54.168.836.478	87.737.675.969
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	3.469.706.568.402	3.435.158.276.795
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	822.832.285.102	764.383.818.203
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	950.501.929.594	736.198.026.919
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		34.509.301.987	22.038.266.466
II. Nợ dài hạn	330		693.406.488.918	814.063.805.692
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	3.672.698.335	3.565.300.335
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	662.334.626.706	781.824.359.193
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		27.399.163.877	28.674.146.164
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.303.967.283.491	2.223.519.381.483
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2.303.967.283.491	2.223.519.381.483
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.106.381.111.058	2.077.190.998.216
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
8. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		96.516.949.932	45.259.160.766
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		45.259.160.766	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		51.257.789.166	45.259.160.766
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		8.887.989.578.762	8.749.098.549.256
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2019

Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Vương Quốc

Bùi Hoàng Kiên

Đỗ Hoài Đông



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
 6 tháng đầu năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	6 Tháng	6 Tháng
			đầu năm 2019	đầu năm 2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	650.844.311.732	199.970.980.737
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.19	-	39.607.629.192
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.19	650.844.311.732	160.363.351.545
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	460.210.905.608	139.460.419.754
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		190.633.406.124	20.902.931.791
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	115.890.882.921	76.412.211.535
7. Chi phí tài chính	22	5.22	45.783.921.037	5.836.010.869
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		45.783.921.037	5.836.010.869
8. Chi phí bán hàng	25	5.23	36.401.783.469	2.954.455.536
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	87.676.372.875	39.447.553.076
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		136.662.211.664	49.077.123.845
11. Thu nhập khác	31	5.24	198.935.263	649.691.156
12. Chi phí khác	32	5.24	8.625.574.959	499.841.961
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(8.426.639.696)	149.849.195
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		128.235.571.968	49.226.973.040
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	30.190.363.411	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		98.045.208.557	49.226.973.040

Kế toán lập

Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng

Bùi Hoàng Kiềm

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2019

Tổng Giám đốc

Đỗ Hoài Đông



1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng công ty bao gồm:

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

Hoạt động chính của Tổng công ty trong năm 2019: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp các công trình.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

1.2. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2019, Tổng công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết:

Công ty Con	Hoạt động chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1	Đầu tư kinh doanh nhà, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	54,8%	54,8%
Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN	Kinh doanh bất động sản	73%	73%
Công ty nỗ 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 phát triển nhà Kiên Giang	Xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng	98,2%	98,2%
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 (VINAUC)	Kinh doanh bất động sản	52,8%	52,8%
<u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u>			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27,3%	27,3%
Công ty Liên doanh Janadeco	Kinh doanh bất động sản	35%	35%
Công ty cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Quản lý khu du lịch	19,79%	23,6%
Công ty cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	21%	21%

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp (tiếp theo)

Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:

- Ban Quản lý dự án số 1: CT3 Khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 2: Khu đô thị mới Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 5: Số 7 Bà Triệu, phường Nghĩa Trách, thành phố Quảng Ngãi;
- Ban Quản lý dự án số 6: Số 33 đường Vân Đồn, Phước Hòa, Nha Trang
- Ban Quản lý dự án số 8: đường Nguyễn Văn Cừ, ấp Mỹ Hảo 2, xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương;
- Ban Quản lý dự án số 9: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý dự án số 11: 430 Ngô Gia Tự, Phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 12: thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án Đà Lạt: Lô B, Khu quy hoạch 12A, Triệu Việt Vương, Phường 4, thành phố Đà Lạt.
- Ban Quản lý dự án HUD Mỹ Đình, tầng 29 tòa nhà HUDTOWER, 37 Lê Văn Lương, Hà Nội.
- Ban Quản lý dự án Hiệp Bình Phước: số 30 đường số 3 Khu đô thị Vạn Phúc, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, tp Hồ Chí Minh.
- Ban Quản lý dự án HUD TOWER, tầng 28 tòa nhà HUDTOWER, 37 Lê Văn Lương, Hà Nội;
- Chi nhánh Miền Nam, 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ chí Minh;
- Chi nhánh Miền Bắc, Tầng 1-2, tòa nhà 21, Phố Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

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

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

2. 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 tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

Các khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản 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 tổng hợp.

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 con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...
Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.
 - Bằng sáng chế và thương hiệu được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.
- b. Phương pháp khấu hao**

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

	<u>Thời gian khấu hao</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	Số năm 20 - 45

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

Máy móc và thiết bị	03 - 09
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	06 - 10

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả

này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Đối với Doanh thu bất động sản:

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

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

Ước tính kế toán

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

Các bên liên quan

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	15.801.380.362	9.906.852.966
Tiền gửi ngân hàng	105.295.962.200	141.749.505.212
Các khoản tương đương tiền	293.092.128.974	209.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	293.092.128.974	209.000.000.000
Tổng	414.189.471.536	360.656.358.178

Các khoản tương đương tiền tại thời điểm ngày 30/06/2019 là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội với giá trị là 226.000.000.000 đồng, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Trảng An là 10.000.000.000 đồng, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội I là 30.000.000.000 đồng. Số còn lại là tiền gửi có kỳ hạn của Chi nhánh Miền Nam tại các ngân hàng.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/06/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000

5.3 Phải thu khách hàng

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	428.928.725.444	319.855.726.582
Tổng công ty Lắp máy Việt Nam (LILAMA)	43.252.184.483	43.252.184.483
Công ty TNHH NNMTV cấp thoát nước Bắc Ninh	34.485.908.476	34.485.908.476
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp)	48.115.685.326	48.115.685.326
Công ty TNHH xây dựng nhà Minh Anh	36.602.398.000	36.602.398.000
Phải thu khách hàng khác	266.472.549.159	157.399.550.297
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Tổng	428.928.725.444	319.855.726.582

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.4 Trả trước cho người bán

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	20.642.721.000	20.542.721.000
Ban Bồi thường hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh)	20.677.541.620	20.677.541.620
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	47.618.964.726	41.173.121.715
Các đối tượng khác	182.839.657.444	126.881.376.354
Tổng	271.778.884.790	209.274.760.689

5.5 Phải thu khác ngắn hạn và dài hạn

	30/06/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	221.869.658.594	(46.217.733.000)	138.370.697.382	(46.217.733.000)
Phải thu cổ phần hóa	5.670.313.150	-	5.670.313.150	-
Công ty CP Thép Sông Hồng (1)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
Phải thu các công ty con, công ty liên kết	155.063.391.259	-	77.706.419.244	-
Các khoản phải thu khác	3.137.450.800	-	2.934.888.161	-
Tạm ứng	11.690.770.385	-	5.751.343.827	-
Cầm cố ký quỹ ký cược ngắn hạn	90.000.000	-	90.000.000	-
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	221.869.658.594	(46.217.733.000)	138.370.697.382	(46.217.733.000)

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.6 Hàng tồn kho

	30/06/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh	5.545.757.072.643	5.545.757.072.643	5.689.719.558.719	5.689.719.558.719
dở dang				
DA Khu ĐTM Mỹ Đình II	36.268.533.768	36.268.533.768	34.424.599.043	34.424.599.043
DA K.ĐTM Châu Sơn-Phủ Lý, Hà Nam	10.595.868.407	10.595.868.407	10.307.118.407	10.307.118.407
Dự án Việt Hưng	29.955.259.628	29.955.259.628	23.616.677.850	23.616.677.850
DA Khu ĐTM Văn Quán-Hà Đông (CC2)	313.496.994.083	313.496.994.083	315.301.995.991	315.301.995.991
Các DA Mê Linh -Hà Nội	626.853.481.098	626.853.481.098	613.584.614.645	613.584.614.645
DA Khu đô thị An Khánh - Hà Tây	16.025.483.536	16.025.483.536	15.692.139.338	15.692.139.338
DA HUDTOWER	1.395.724.667.800	1.395.724.667.800	1.381.257.944.727	1.381.257.944.727
Các DA Khu ĐTM Linh Đàm	11.429.919.541	11.429.919.541	10.995.060.697	10.995.060.697
DA Khu tái định cư Cầu Tiên	1.737.695.974	1.737.695.974	1.737.695.974	1.737.695.974
DA Khu ĐTM Tân Lập -Hoài Đức-Hà Tây	7.660.577.712	7.660.577.712	7.660.577.712	7.660.577.712
DA HUD Sơn Tây	337.847.546.367	337.847.546.367	356.913.279.463	356.913.279.463
DA Khu ĐTM Phố Nối-Hưng Yên	3.027.240.877	3.027.240.877	3.027.240.877	3.027.240.877
DA Khu nhà ở Tái ĐC Giang Biên-Long Biên	2.518.070.676	2.518.070.676	2.518.070.676	2.518.070.676
DA khu đô thị Trung tâm Nghi Sơn - Thanh Hóa	2.479.384.526	2.479.384.526	2.479.384.526	2.479.384.526

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.6 Hàng tồn kho (tiếp theo)

	30/06/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
DA Khu đô thị Tuần Lễ -Hòn Ngang-KH	7.666.769.364	7.666.769.364	7.666.769.364	7.666.769.364
DA KĐTMT Phú Mỹ -Quảng Ngãi	233.876.558.038	233.876.558.038	346.069.734.353	346.069.734.353
KhuĐT 9.1ha Bắc thành phố Hà Tĩnh	60.758.745.040	60.758.745.040	153.462.042.654	153.462.042.654
DA số 4 Nguyễn Thiện Thuật		0	29.818.577.795	29.818.577.795
DA Đông Tăng Long	932.544.029.849	932.544.029.849	905.548.912.738	905.548.912.738
DA Chánh Mỹ - Bình Dương	1.077.923.274.704	1.077.923.274.704	1.076.194.255.934	1.076.194.255.934
DA Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	256.695.018.865	256.695.018.865	214.745.212.456	214.745.212.456
DA Nhà ở CC&ĐVL Đà Lạt Paradise Garden	121.059.960.320	121.059.960.320	119.770.804.797	119.770.804.797
DA MR KDC xã Phước An, Long Thọ	37.808.100	37.808.100	37.808.100	37.808.100
DA Hiệp Phú-Waseco	17.440.977.091	17.440.977.091	17.440.977.091	17.440.977.091
Các công trình xây lắp và DA khác	42.133.207.279	42.133.207.279	39.448.063.511	39.448.063.511
Tổng	5.545.757.072.643	5.545.757.072.643	5.689.719.558.719	5.689.719.558.719

Tại ngày 30/06/2019, 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).

Tại ngày 30/06/2019, toàn bộ toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/các quyền tài sản phát sinh từ dự án HUD Sơn Tây (trước là Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phú) làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. (Xem chi tiết thuyết minh 5.18).

5.7 Chi phí trả trước

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	16.119.033.514	625.309.041
Chi phí quảng cáo		292.880.000
Chi phí thuê kho, văn phòng		167.000.000
Chi phí khác		165.429.041
Chi phí bán hàng	13.519.818.836	-
Chi phí hoàn thiện văn phòng HUDTOWER	2.599.214.678	
Dài hạn	8.996.018	4.688.732.325
Chi phí thuê máy chủ server		31.102.085
Chi phí hoàn thiện văn phòng HUDTOWER		4.654.415.757
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	8.996.018	3.214.483
Tổng	16.128.029.532	5.314.041.366

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2019	31.828.003.407	976.132.642	34.195.127.303	8.622.811.387	75.622.074.739
Tăng trong năm					
Mua trong năm	-	-	2.691.279.090	388.369.635	3.079.648.725
Đầu tư XDCB hoàn thành			-	-	-
Giảm trong năm					
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Điều chuyển, phân loại lại			-	-	-
Số dư tại 30/06/2019	31.828.003.407	976.132.642	36.886.406.393	9.011.181.022	78.701.723.464
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2019	18.131.874.849	805.345.097	34.195.127.303	7.585.418.303	60.717.765.552
Tăng trong năm					
Khấu hao trong năm	630.525.122	28.043.171	44.977.542	238.542.284	942.088.119
Giảm trong năm					
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2019	18.762.399.971	833.388.268	34.240.104.845	7.823.960.587	61.659.853.671
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2019	13.696.128.558	170.787.545	-	1.037.393.084	14.904.309.187
Tại 30/06/2019	13.065.603.436	142.744.374	2.646.301.548	1.187.220.435	17.041.869.793

5.9 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2019	29.772.399.486	1.058.408.580	30.830.808.066
Tăng trong năm			
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 30/06/2019	29.772.399.486	1.058.408.580	30.830.808.066
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2019	1.505.373.891	1.058.408.580	2.563.782.471
Tăng trong năm			
Khấu hao trong năm	96.058.335	-	96.058.335
Giảm trong năm			
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư tại 30/06/2019	1.601.432.226	1.058.408.580	2.659.840.806
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2019	28.267.025.595	-	28.267.025.595
Tại 30/06/2019	28.170.967.260	-	28.170.967.260

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.10 Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	455.507.994.676	-	-	455.507.994.676
- Nhà	455.507.994.676			455.507.994.676
Giá trị hao mòn lũy kế	99.161.239.847	7.748.157.773	-	106.909.397.620
- Nhà	99.161.239.847	7.748.157.773		106.909.397.620
Giá trị còn lại	356.346.754.829	-	-	348.598.597.056
- Nhà	356.346.754.829			348.598.597.056

Bất động sản của Tổng công ty tại Hà Nội bao gồm: Diện tích cho thuê tầng 1-6 CC2 Văn Quán; tầng 1, tầng lửng, tầng 11 và tầng 27 tòa nhà HUDTOWER; Kiot P3 Phương Liệt; tầng 1,2 và tầng 11 tòa nhà VP2, VP4 Bán đảo Linh Đàm.

Tại Thành phố Hồ Chí Minh là giá trị quyết toán công trình và các chi phí trực tiếp khác liên quan đến Tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng công ty đang cho thuê hoạt động với tổng diện tích cho thuê chiếm 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 30/06/2019 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.18).

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	106.846.331.953	106.846.331.953	106.846.331.953	106.846.331.953
Đường bao quanh Hồ Linh Đàm giai đoạn I & II	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997
Dự án Cửa Ô phía Nam Hà Nội	47.815.685.956	47.815.685.956	47.815.685.956	47.815.685.956
Tổng	106.846.331.953	106.846.331.953	106.846.331.953	106.846.331.953

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/06/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con			1.330.824.410.482	(664.993.786)	1.330.824.410.482	(664.993.786)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	62,0%	62,0%	24.800.000.000	-	24.800.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	51,0%	51,0%	61.074.732.000	-	61.074.732.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	51,0%	51,0%	49.161.000.000	-	49.161.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	51,0%	51,0%	52.435.369.000	-	52.435.369.000	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	51,0%	51,0%	92.310.000.000	-	92.310.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	51,0%	51,0%	38.250.000.000	-	38.250.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	51,0%	51,0%	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	54,8%	54,8%	25.500.000.000	-	25.500.000.000	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	51,0%	51,0%	5.049.000.000	-	5.049.000.000	-
Công ty CP Phát triển nhà xã hội HUD.VN	73,0%	73,0%	161.391.240.000	-	161.391.240.000	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND	51,0%	51,0%	102.000.000.000	-	102.000.000.000	-
Công ty cổ phần Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang	51,0%	51,0%	51.000.000.000	-	51.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	100,0%	100,0%	154.767.769.482	-	154.767.769.482	-
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE (1)	58,3%	58,3%	22.167.000.000	(664.993.786)	22.167.000.000	(664.993.786)
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang	98,2%	98,2%	348.451.000.000	-	348.451.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	55,0%	55,0%	73.000.000.000	-	73.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIJIC)	52,8%	52,8%	18.467.300.000	-	18.467.300.000	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

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

	Tỷ lệ		30/06/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			91.976.820.000	(32.146.024.900)	91.976.820.000	(29.166.272.685)
Công ty Liên doanh Vinapon (2)	27,3%	27,3%	32.497.920.000	-	32.497.920.000	-
Công ty Liên doanh Janadeco (3)	35,0%	35,0%	16.665.600.000	(16.665.600.000)	16.665.600.000	(16.665.600.000)
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt (1)	19,79%	23,6%	15.000.000.000	(2.693.489.325)	15.000.000.000	(2.328.301.976)
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá (1)	21%	21%	27.813.300.000	(12.786.935.575)	27.813.300.000	(10.172.370.709)
Đầu tư vào đơn vị khác			2.800.000.000	(890.175.841)	2.800.000.000	(575.123.338)
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc (1)	13,3%	13,3%	2.800.000.000	(890.175.841)	2.800.000.000	(575.123.338)
Tổng			1.425.601.230.482	(33.701.194.527)	1.425.601.230.482	(30.406.389.809)

(1): Tổng công ty đã trích đủ số dự phòng đầu tư tài chính của các công ty theo Kết quả sản xuất kinh doanh tại Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2018.

(2): Tổng công ty góp vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng 3.090 m² tại khu Voi Phục, Ba Đình, Hà Nội trong vòng 30 năm với giá trị 2.047.500 USD. Trong năm 2012 Công ty Tubaki Capital - một trong 3 chủ sở hữu đã góp thêm 2 triệu USD, theo đó tỉ lệ sở hữu của HUD tại VINAPON giảm từ 37,23% xuống còn 27,30%. Thời gian hoạt động của Liên doanh là 35 năm và khi kết thúc, toàn bộ tài sản cố định của Công ty liên doanh sẽ chuyển giao không bồi hoàn cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

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

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.13 Phải trả người bán

	30/06/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	221.612.235.140	221.612.235.140	342.212.705.076	342.212.705.076
TCT Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	20.618.122.817	20.618.122.817	20.618.122.817	20.618.122.817
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	52.229.129.761	52.229.129.761	55.839.103.916	55.839.103.916
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	15.701.412.607	15.701.412.607	20.939.572.771	20.939.572.771
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	8.865.770.499	8.865.770.499	16.687.011.754	16.687.011.754
Các đối tượng khác	124.197.799.456	124.197.799.456	228.128.893.818	228.128.893.818
Tổng	221.612.235.140	221.612.235.140	342.212.705.076	342.212.705.076

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/06/2019
Phải nộp	289.774.535.698	64.476.133.982	85.266.963.587	268.983.706.093
Thuế giá trị gia tăng	931.588.167	5.982.851.500	6.665.241.909	249.197.758
Thuế thu nhập doanh nghiệp	48.397.318.041	30.190.363.411	49.203.496.359	29.384.185.093
Thuế thu nhập cá nhân	3.947.777.218	6.015.715.333	7.162.590.080	2.800.902.471
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	52.499.797.230	14.090.363.337	10.574.518.927	56.015.641.640
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	183.998.055.042	8.192.840.401	11.657.116.312	180.533.779.131

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	3.469.706.568.402	3.435.158.276.795
Dự án Mỹ Đình II	31.567.131.121	31.567.131.121
Dự án Đông Bắc Ga	6.459.556.302	7.381.195.393
Dự án Định Công	40.995.000.000	40.995.000.000
Dự án Linh Đàm		
- Dự án Bắc Linh Đàm (24ha)	1.286.119.164	1.286.119.164
- Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	403.747.290.327	405.711.184.872
- Dự án lõi Bán đảo Linh Đàm	40.092.871.917	39.396.426.391
- Dự án Tây Nam Linh Đàm	402.780.949.345	405.122.888.111
- Đường giao thông quanh hồ Linh Đàm giai đoạn 1	55.292.219.075	55.292.219.075
Dự án Văn Quán	161.903.782.886	161.903.782.886
Dự án Việt Hưng	1.351.966.166.501	1.362.328.946.914
Dự án Đông Sơn	113.920.532.800	121.107.144.441
Dự án Lê Thái Tổ-Bắc Ninh	1.722.963.577	1.722.963.577
Dự án Thanh Bình Plaza	2.790.333.782	10.332.888.991
Dự án P3 Phương Liệt	1.139.690.825	1.139.690.825
Dự án Vân Canh	182.018.028.716	178.608.682.410
Dự án Long Thọ-Phước An	318.261.382.736	318.261.382.736
Dự án số 4 Nguyễn Thiện thuật	59.319.224.292	-
Dự án Phước An 135ha	78.350.256.832	78.917.869.207
Dự án Pháp Vân	203.708.085.476	204.821.445.038
Trích trước chi phí xây lắp	5.262.223.285	5.262.223.285
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	6.790.613.805	3.863.111.885
Chi phí khác	332.145.638	135.980.473
Tổng	3.469.706.568.402	3.435.158.276.795

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 30/06/2019 bao gồm các khoản chi phí trích trước để đầu tư hoàn thiện các hạng mục công trình còn lại theo quy hoạch được duyệt (chủ yếu là các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật) tại một số dự án bất động sản với tổng số tiền là 3.457.321.585.674 đồng (tại ngày 31/12/2018 là 3.425.896.961.152 đồng). Theo đánh giá của Tổng công ty, số dư các khoản chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.16 Phải trả khác

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	822.832.285.102	764.383.818.203
1. Kinh phí công đoàn	270.224.936	274.563.612
2. Bảo hiểm xã hội	1.681.152	15.194.735
3. Bảo hiểm y tế	-	2.428.775
4. Bảo hiểm thất nghiệp	-	1.080.771
5. Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	531.373.859.440	423.413.628.120
<i>Công ty cổ phần phát triển đô thị Nam Á</i> <i>(Đặt cọc mua nhà)</i>		58.200.000.000
<i>Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà đô thị Trường Lộc</i>	69.579.870.920	
<i>Công ty cổ phần đầu tư Riland</i>	71.315.252.400	-
<i>Công ty CP Phát triển đô thị Ba Sơn</i>	360.000.000.000	360.000.000.000
<i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác</i>	30.478.736.120	5.213.628.120
6. Phải trả, phải nộp khác	291.186.519.574	340.676.922.190
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp</i> <i>đồng hợp tác kinh doanh dự án</i> <i>Hiệp Bình Phước (1)</i>	144.022.607.991	129.022.607.991
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Hợp Phú</i> <i>góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh</i> <i>Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)</i>	20.671.078.000	20.671.078.000
<i>Công ty CP Quốc tế Sơn Hà góp vốn Hợp đồng hợp tác</i> <i>kinh doanh Dự Án Đà Lạt Paradise Garden</i>	12.500.000.000	12.500.000.000
<i>Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất dự án Vân Canh</i>	41.549.360.212	59.549.360.212
<i>Gốc và lãi vay vốn các Công ty con đã tắt toán nhưng</i> <i>chưa thanh toán</i>	18.323.323.469	16.091.090.630
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (3)</i>	26.901.385.942	35.437.602.472
<i>Khoản phải trả người lao động tiền quyết toán</i> <i>chia Quỹ Khen thưởng, phúc lợi dự thời điểm</i> <i>ngày 31/12/2014</i>	-	29.459.250.170
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	27.218.763.960	37.945.932.715
Dài hạn	3.672.698.335	3.565.300.335
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	3.672.698.335	3.565.300.335
Tổng	826.504.983.437	767.949.118.538
Trong đó	-	-

5.16 Phải trả khác (tiếp theo)

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

(2): Theo Hợp đồng số 01/HĐHTĐTXD&KD năm 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), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hợp Phú và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà, các bên đã thống nhất hợp tác, góp vốn, đầu tư dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật. Việc hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh này sẽ không thành lập một pháp nhân mới và Tổng công ty HUD sẽ là đại diện cho bên liên danh. Tổng công ty HUD sẽ tham gia góp vốn tỷ lệ 51%, Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ 24% và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà tham gia góp vốn với tỷ lệ 25%. Ngày 27/12/2012, Công ty Cổ phần Quốc tế Sơn Hà đã chuyển nhượng lại toàn bộ phần vốn góp tại dự án cho Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và đầu tư Thịnh Phát. Ngày 24/12/2018, Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3 có văn bản gửi Tổng công ty HUD báo cáo về việc đã ký hợp đồng mua lại phần vốn góp tại dự án của Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và đầu tư Thịnh Phát với mục đích đối trừ thu hồi khoản công nợ khó đòi của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3 tại Công ty Cổ phần Quốc tế Sơn Hà (đối trừ 3 bên giữa HUD3 - Sơn Hà - Thịnh Phát), tuy nhiên do vướng mắc quy định tại Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 về việc Công ty mẹ và Công ty con không được cùng góp vốn hợp tác kinh doanh nên đến thời điểm lập báo cáo tài chính này Tổng công ty HUD vẫn chưa chấp thuận tư cách nhà đầu tư tham gia góp vốn của Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3, do vậy Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3 dự kiến sẽ bán lại toàn bộ phần vốn góp lại cho Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và đầu tư Thịnh Phát trên nguyên tắc bảo toàn vốn.

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2019 (VND)			01/01/2019 (VND)		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Vay vốn của CBCNV	950.501.929.594	950.501.929.594	562.689.986.395	348.386.083.720	736.198.026.919	736.198.026.919
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội	168.730.000.000	168.730.000.000	127.030.000.000	33.730.000.000	75.430.000.000	75.430.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Trảng An	393.884.252.106	393.884.252.106	260.659.986.395	90.963.161.550	224.187.427.261	224.187.427.261
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	7.107.782.895	7.107.782.895		12.384.796.854	19.492.579.749	19.492.579.749
Công ty Cổ phần HUD.VN	20.000.000.000	20.000.000.000			20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần HUD 6	46.299.451.300	46.299.451.300			46.299.451.300	46.299.451.300
Công ty HUDLAND	-	-		30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội	120.000.000.000	120.000.000.000			120.000.000.000	120.000.000.000
	-	-			-	-
	194.480.443.293	194.480.443.293	175.000.000.000	181.308.125.316	200.788.568.609	200.788.568.609
b. Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội	212.334.626.706	212.334.626.706	105.510.267.513	175.000.000.000	281.824.359.193	281.824.359.193
	212.334.626.706	212.334.626.706	105.510.267.513	175.000.000.000	281.824.359.193	281.824.359.193

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	30/06/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
c. Trái phiếu thông thường	450.000.000.000	450.000.000.000	-	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	450.000.000.000	450.000.000.000		50.000.000.000
Tổng (a+b+c)	1.612.836.556.300	1.612.836.556.300	668.200.253.908	573.386.083.720
Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan				
Công ty Cổ phần HUD.VN	46.299.451.300	46.299.451.300	-	-
Công ty Cổ phần HUD2	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần HUD 6	-	-	-	30.000.000.000
Công ty HUDDLAND	120.000.000.000	120.000.000.000	-	-
Tổng	186.299.451.300	186.299.451.300	-	60.000.000.000
				246.299.451.300
				246.299.451.300

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Khoản vay ngắn hạn

Hợp đồng vay cá nhân với Cán bộ công nhân viên công ty theo Nghị quyết số 338/NQ-HĐTV ngày 15 tháng 5 năm 2018 phê duyệt chủ trương huy động vốn của Cán bộ công nhân viên và các thể nhân khác với số tiền huy động vốn tối đa là 600.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn là 3 tháng, 6 tháng, 9 tháng, 12 tháng và gia hạn không quá 6 tháng. Lãi suất tối đa là 10%/năm, khoản vay không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.

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 chủ trương huy động vốn của Cán bộ công nhân viên và các thể nhân khác với số tiền huy động vốn tối đa là 600.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn là 6 tháng, 9 tháng, 12 tháng và gia hạn theo thỏa thuận. Lãi suất tối đa là 10%/năm, khoản vay không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 01/2018/135338/HĐTD ngày 28 tháng 09 năm 2018. Hạn mức cấp tín dụng là 600.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh và mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 21 Kim Đồng, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội.

Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trảng An theo Hợp đồng tín dụng số 1305-LAV-201800001 ngày 02 tháng 01 năm 2018. Hạn mức cấp tín dụng là 100.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp tín dụng là từ ngày 02 tháng 01 năm 2018 đến ngày 02 tháng 01 năm 2019. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động 2017-2018 phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với ngành nghề đã đăng ký. Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 8%/năm, sau đó lãi suất áp dụng cụ thể ghi trên từng giấy nhận nợ và điều chỉnh 03 tháng/lần. Bảo đảm tiền vay: Cho vay không có bảo đảm bằng tài sản

Khoản vay Công ty cổ phần HUD2 theo Hợp đồng vay vốn số 365/HĐVV-HUD ngày 16/7/2018 với số tiền 20.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận đủ tiền vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD năm 2018. Lãi suất cho vay: 10%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Xã hội - HUD.VN theo Hợp đồng vay vốn số 680/HĐVV-HUD ngày 27/11/2018 với số tiền 46.299.451.300 đồng. Thời hạn vay vốn: từ ngày 27/11/2018 đến 17/07/2019. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD năm 2018. Lãi suất cho vay: 10%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

Khoản vay Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị HUD6 theo Hợp đồng vay vốn số 259/2018/HĐVV ngày 20/5/2018 với số tiền 30.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận đủ tiền vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD năm 2018. Lãi suất cho vay: 10%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản. Đã thanh lý bù trừ trong tháng 1/2019.

Khoản vay Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND theo Hợp đồng vay vốn số 364/2018/HĐVV-HUD ngày 16/7/2018 và Hợp đồng vay vốn số 298/2018 ngày 15/06/2018 với tổng số tiền 120.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn: 12 tháng kể từ ngày bên vay nhận đủ tiền vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD năm 2018. Lãi suất cho vay: 10%/năm. Khoản vay không có bảo đảm bằng tài sản.

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

5.17 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

Khoản vay dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/135338/HĐTD ngày 29 tháng 5 năm 2015 với số tiền cấp hạn mức là 400.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán chi phí thực hiện Dự án đầu tư Tòa nhà văn phòng Hud Tower tại ô đất số 2.4 NO Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội. Thời hạn vay: 05 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 06 tháng/lần. Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành trong tương lai dự án tòa nhà Hud Tower tại ô đất số 2.4 NO Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 03/2015/135338/HĐTD ngày 08/10/2015 với số tiền cấp hạn mức là 400.000.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí phù hợp trong đó có chi phí sử dụng đất để thực hiện dự án điều chỉnh đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phú, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Thời hạn cho vay 48 tháng kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên, lãi suất cho vay theo thông báo lãi suất của ngân hàng từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo khoản vay theo hợp đồng bên vay cam kết sử dụng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp;

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/135338/HĐTDTH ngày 11 tháng 12 năm 2017 với số tiền hạn mức 300.000.000.000 tỷ đồng. Mục đích vay: Đầu tư dự án tổ hợp chung cư và văn phòng Hud Building Nha Trang tại số 04 Nguyễn Thiện Thuật, Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Thời hạn vay: Tối đa 36 tháng. Lãi suất áp dụng thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: Chủ đầu tư thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án được BIDV tài trợ.

Ngày 25/06/2018, Tổng công ty phát hành thành công 500 tỷ đồng trái phiếu có kỳ hạn 5 năm, lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên là 10,9%/năm. Mục đích phát hành trái phiếu để cơ cấu các khoản nợ và thực hiện dự án tăng quy mô doanh nghiệp. Lãi suất của các kỳ tính lãi kế tiếp là tổng của lãi suất biên 4%/năm và lãi suất tham chiếu được xác định bởi đại lý thanh toán cho kỳ tính lãi đó. Tiền lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng lần. Tiền gốc trái phiếu được thanh toán theo mệnh giá 01 lần vào ngày đáo hạn.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.18 Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Nguồn vốn đầu tư XD CB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2018	1.776.060.178.416	19.837.121.505	229.572.874.385	16.036.675.783	101.069.222.501	157.837.179.203	2.300.413.251.793
Lãi trong năm này	-	-	-	-	-	161.703.813.934	161.703.813.934
Chuyển nộp tiền về Quỹ hỗ trợ sắp xếp	-	-	-	(16.189.676.697)	-	-	(16.189.676.697)
Lãi tài khoản Quỹ hỗ trợ sắp xếp	-	-	-	153.000.914	-	-	153.000.914
Chuyển lợi nhuận còn lại phải nộp Ngân s	-	-	-	-	-	(150.437.235.941)	(150.437.235.941)
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	44.320.880.648	-	-	(44.320.880.648)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(35.519.183.550)	(35.519.183.550)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (*)	293.730.876.538	(19.837.121.505)	(273.893.755.033)	-	-	-	-
Chuyển lợi nhuận còn lại năm trước tăng vốn điều lệ (**)	7.399.943.262	-	-	-	-	(7.399.943.262)	-
Thuế TNDN phải nộp tăng các năm trước theo Biên bản Thanh tra	-	-	-	-	-	(16.217.080.000)	(16.217.080.000)
Thu lợi nhuận CN Miền Bắc, Miền Nam	-	-	-	-	-	2.249.534.894	2.249.534.894
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2018	-	-	-	-	-	(22.637.043.864)	(22.637.043.864)
Số dư tại 31/12/2018	2.077.190.998.216	-	-	-	101.069.222.501	45.259.160.766	2.223.519.381.483
Số dư tại 01/01/2019	2.077.190.998.216	-	-	-	101.069.222.501	45.259.160.766	2.223.519.381.483
Lãi trong năm này	-	-	-	-	-	98.045.208.557	98.045.208.557
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	29.190.112.842	-	-	(29.190.112.842)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(17.597.306.549)	(17.597.306.549)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (*)	29.190.112.842	-	(29.190.112.842)	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	2.106.381.111.058	-	-	-	101.069.222.501	96.516.949.932	2.303.967.283.491

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.18 Biến động Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**Ghi chú:**

(*): **Bắt đầu từ năm 2018** Tổng công ty thực hiện kết chuyển số dư các quỹ tăng vốn điều lệ theo Mục 2 Điều 1 Thông tư số 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn tài sản tại doanh nghiệp.

(**): Năm 2018: Tổng công ty thực hiện chuyển lợi nhuận còn lại tăng vốn điều lệ theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước năm 2014 ngày 18/3/2016.

5.19 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	6 Tháng đầu năm 2019 VND	6 Tháng đầu năm 2018 VND
Doanh thu xây lắp		8.262.427.516
Doanh thu kinh doanh BĐS	636.216.728.241	182.468.267.736
Doanh thu khác	14.627.583.491	9.240.285.485
Tổng	650.844.311.732	199.970.980.737
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	39.607.629.192
Tổng	-	39.607.629.192
Doanh thu thuần		
Doanh thu xây lắp	-	8.262.427.516
Doanh thu kinh doanh BĐS	636.216.728.241	142.860.638.544
Doanh thu khác	14.627.583.491	9.240.285.485
Tổng	650.844.311.732	160.363.351.545

5.20 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	6 Tháng đầu năm 2019 VND	6 Tháng đầu năm 2018 VND
Giá vốn Xây lắp		7.974.478.182
Giá vốn bất động sản	451.769.661.472	127.399.927.850
Giá vốn khác	8.441.244.136	4.086.013.722
Tổng	460.210.905.608	139.460.419.754

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	6 Tháng đầu năm 2019 VND	6 Tháng đầu năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.260.870.378	(33.905.669)
Lãi thu hồi khoản đầu tư		-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	102.994.760.559	76.446.117.204
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.635.251.984	
Tổng	115.890.882.921	76.412.211.535

5.22 Chi phí hoạt động tài chính

	6 Tháng đầu năm 2019 VND	6 Tháng đầu năm 2018 VND
Lãi tiền vay (không bao gồm lãi vay đã vốn hóa vào dự án)	42.489.116.319	5.836.010.869
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản tổn thất đầu tư	3.294.804.718	
Tổng	45.783.921.037	5.836.010.869

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

	6 Tháng đầu năm 2019 VND	6 Tháng đầu năm 2018 VND
Chi phí bán hàng	36.401.783.469	2.954.455.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.987.430.742	2.236.710.718
Chi phí bằng tiền khác	1.414.352.727	717.744.818
Chi phí quản lý	87.676.372.875	39.447.553.076
Chi phí nhân viên quản lý	55.523.544.528	21.435.144.567
Chi phí vật liệu quản lý	366.371.867	(1.447.045)
Chi phí đồ dùng văn phòng	876.911.853	508.609.273
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.238.563.652	3.770.747.286
Thuế phí, lệ phí và phí chuyển tiền	3.436.206.464	1.748.544.145
Chi phí dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.958.655.332	7.219.336.468
Chi phí bằng tiền khác	13.276.119.179	4.766.618.382

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp 6 tháng đầu năm 2019

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

Mẫu B 09-DN/TH

5.23.1: Lương của Viên chức quản lý:

Căn cứ Tờ trình 1859/TTr-HUD ngày 26/6/2019 và Quyết định 533/QĐ-HĐTV ngày 01/7/2019 của HĐTV về việc phê duyệt quỹ tiền lương thực hiện năm 2018 và thông qu kế hoạch tiền lương năm 2019; Căn cứ Doanh thu thực hiện 6 tháng đầu năm 2019:

Quỹ lương kế hoạch cả năm của Viên chức quản lý:	6.534.000.000 đồng
Doanh thu 6 tháng đầu năm:	763.974.612.817 đồng
Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch so với cả năm:	50,6%
Tiền lương của Viên chức quản lý đã trích vào chi phí 6 tháng đầu năm:	3.305.834.517 đồng

5.24 Thu nhập khác/Chi phí

	6 Tháng đầu năm 2019 VND	6 Tháng đầu năm 2018 VND
Thu nhập khác		
Lãi phạt chậm thanh toán		150.000.000
Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	198.935.263	499.691.156
Tổng	198.935.263	649.691.156
Chi phí khác		
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, LNCL tiền sử dụng đất...	8.191.205.360	142.600.487
Chi phí bảo trì hết nguồn trích trước dự án	430.881.204	
Chi phí khác	3.488.395	357.241.474
Tổng	8.625.574.959	499.841.961
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(8.426.639.696)	149.849.195

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	6 Tháng đầu năm 2019 VND	6 Tháng đầu năm 2018 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước khi tính thuế TNDN	128.235.571.968	49.226.973.040
Các khoản điều chỉnh tăng	125.796.877.120	-
- Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, LNCL tiền sử dụng đất...	8.191.205.360	
- Các khoản Chi phí lãi vay không được trừ do chưa góp đủ vốn điều lệ:	98.839.856.819	
+ Chi phí lãi vay vốn hóa vào dự án, trong kỳ kết chuyển vào giá vốn.	56.350.740.500	
+ Chi phí lãi vay hạch toán vào chi phí tài chính	42.489.116.319	
- Chi phí sử dụng hóa đơn không được chấp nhận chi phí tính thuế, chi phí tiền phạt do vi phạm công trình.	620.426.941	
- Chi phí hỗ trợ ngoài phương án đền bù gpmب tại dự án Tây Nam Linh Đàm.	18.145.388.000	
Các khoản điều chỉnh giảm	103.080.632.034	76.446.117.204
- Cổ tức, lợi nhuận được chia.	102.994.760.559	76.446.117.204
- Lợi nhuận từ 2 chi nhánh tạm thời chưa xác định thu nhập chịu thuế.	85.871.475	
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	150.951.817.054	(27.219.144.164)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	30.190.363.411	
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30.190.363.411	-

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2019

Kế toán lập

Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng

Bùi Hoàng Kiên

Tổng Giám đốc

Đỗ Hoài Đông

