

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (gọi tắt là “Tổng Công ty” hoặc “HUD”) tiền thân là 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 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 28,29,30,31,32 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 Nghiêm Văn Bang	Chủ tịch
	Ông Đoàn Văn Thanh	Thành viên -Trưởng Ban kiểm soát nội bộ
	Ông Lê Xuân Thanh	Thành viên
	Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

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

Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Đức Hùng	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đỗ Hoài Đông	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Quang Hiệp	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài vấn đề được nêu tại mục 6.1, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, ✓



Nguyễn Đức Hùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2018

Số: 261/2018/BCKT-BCTCTH/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2017 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được lập ngày 23/03/2018 từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.16 Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, trong khoản mục Chi phí phải trả tại ngày 31/12/2017 của Tổng Công ty có các khoản chi phí trích trước theo tỷ lệ lãi gộp theo dự toán của một số dự án đầu tư kinh doanh tổng số tiền là 3.335.463.340.815 đồng (tại ngày 31/12/2016 là 3.398.349.368.946 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.



A blue ink signature, likely belonging to Nguyễn Thị Mai Hoa, the auditor.

Đinh Văn Thắng**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 03/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2018 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2018

Nguyễn Thị Mai Hoa**Kiểm toán viên**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.452.155.786.901	7.726.811.873.879
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	225.649.680.911	145.872.470.534
1. Tiền	111		51.921.267.514	142.768.148.066
2. Các khoản tương đương tiền	112		173.728.413.397	3.104.322.468
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	-	58.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	58.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		807.880.265.585	1.183.159.508.340
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	492.327.338.954	764.228.050.890
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	198.051.008.845	258.772.786.355
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	51.000.000.000	2.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	112.719.650.786	204.376.404.095
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(46.217.733.000)	(46.217.733.000)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	6.321.428.112.863	6.289.965.214.335
1. Hàng tồn kho	141		6.321.428.112.863	6.289.965.214.335
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		97.197.727.542	49.814.680.670
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	18.923.364	27.402.728
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		97.178.804.178	38.653.283.721
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	11.133.994.221
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.797.718.474.335	1.962.622.224.923
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	199.657.547.231
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	-	199.657.547.231
II. Tài sản cố định	220		270.740.212.792	42.709.665.416
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	242.279.478.400	13.985.722.227
- Nguyên giá	222		303.678.606.733	76.093.287.525
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(61.399.128.333)	(62.107.565.298)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	28.460.734.392	28.723.943.189
- Nguyên giá	228		30.830.808.066	32.072.147.256
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.370.073.674)	(3.348.204.067)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	16.021.435.257	33.393.741.370
1. Nguyên giá	231		77.513.314.112	108.752.005.466
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(61.491.878.855)	(75.358.264.096)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.12	103.597.856.680	103.597.856.680
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		103.597.856.680	103.597.856.680
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	1.407.346.972.727	1.581.211.379.736
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.330.824.410.482	1.847.374.410.482
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		7.840.000.000	12.880.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(23.294.257.755)	(371.019.850.746)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		11.996.879	2.052.034.490
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	11.996.879	2.052.034.490
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		9.249.874.261.236	9.689.434.098.802

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		6.940.693.803.922	7.084.097.611.109
I. Nợ ngắn hạn	310		6.556.546.435.112	6.126.137.878.157
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	338.277.219.966	371.678.026.710
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		89.786.421.368	72.943.126.527
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	723.335.664.330	778.696.422.032
4. Phải trả người lao động	314		27.053.318.276	26.782.988.743
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	3.356.798.229.263	3.428.680.850.244
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	663.680.596.342	261.069.012.617
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.313.996.144.051	1.141.013.656.357
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		12.318.329.010	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		31.300.512.506	45.273.794.927
II. Nợ dài hạn	330		384.147.368.810	957.959.732.952
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	1.638.596.000	7.700.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	353.834.626.646	956.106.936.022
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		28.674.146.164	1.845.096.930
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.309.180.457.314	2.605.336.487.693
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	2.309.180.457.314	2.605.328.270.633
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.776.060.178.416	2.295.078.524.432
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.776.060.178.416	2.295.078.524.432
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		19.837.121.505	19.837.121.505
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		232.203.036.041	161.006.984.416
8. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		16.036.675.783	15.481.676.383
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		163.974.223.068	12.854.741.396
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.399.943.262	7.399.943.262
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		156.574.279.806	5.454.798.134
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		-	8.217.060
1. Nguồn kinh phí	432		-	8.217.060
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		9.249.874.261.236	9.689.434.098.802
(440 = 300+400)				

Kế toán tổng hợp

Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hưng

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2018
 Tổng Giám đốc

Nguyễn Đức Hùng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	919.373.153.542	1.042.767.508.649
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	52.497.315.149	220.081.648.423
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.20	866.875.838.393	822.685.860.226
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	620.674.126.141	722.460.079.202
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		246.201.712.252	100.225.781.024
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	113.411.664.507	127.516.137.799
7. Chi phí tài chính	22	5.23	(316.652.472.199)	10.297.202.241
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		31.073.120.792	28.622.994.302
8. Chi phí bán hàng	25	5.24	3.030.178.577	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	194.737.831.438	128.792.936.982
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		478.497.838.943	88.651.779.600
11. Thu nhập khác	31	5.25	4.134.833.147	1.825.195.840
12. Chi phí khác	32	5.25	195.406.275.611	4.208.347.610
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(191.271.442.464)	(2.383.151.770)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		287.226.396.479	86.268.627.830
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	47.960.544.394	2.629.730.023
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		239.265.852.085	83.638.897.807

Kế toán tổng hợp

Nguyễn Vương Quốc

Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hưng

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2018
 Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		287.226.396.479	86.268.627.830
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		4.323.612.124	2.441.293.179
- Các khoản dự phòng	03		(347.725.592.991)	(18.325.792.061)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(113.025.751.275)	(125.002.714.245)
- Chi phí lãi vay	06		31.073.120.792	28.622.994.302
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(138.128.214.871)	(25.995.590.995)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		356.493.616.340	499.865.356.541
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(31.462.898.528)	(480.161.070.798)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		223.132.433.514	(234.022.162.687)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.048.516.975	(1.817.089.125)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(31.073.120.792)	(28.622.994.302)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.549.963.645)	(7.351.934.735)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(23.523.123.077)	(35.314.484.155)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		345.937.245.916	(313.419.970.256)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(495.487.000)	(237.909.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		681.818.181	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(17.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		58.000.000.000	172.000.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	17.700.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		112.343.933.094	61.621.174.179
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		170.530.264.275	234.083.265.088
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ cho vay	33		934.145.752.556	1.102.567.110.544
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.363.435.574.238)	(994.988.536.142)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.400.478.132)	(9.861.065.991)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(436.690.299.814)	97.717.508.411
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		79.777.210.377	18.380.803.243
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		145.872.470.534	127.491.667.291
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		225.649.680.911	145.872.470.534

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2018
 Tổng Giám đốc

Kế toán tổng hợp

Kế toán trưởng



Nguyễn Vương Quốc



Nguyễn Huy Hưng



Nguyễn Đức Hùng

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (gọi tắt là “Tổng Công ty” hoặc “HUD”), tiền thân là 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 06 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Theo Quyết định số 595/QĐ-BXD ngày 30 tháng 03 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 03 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 Đầu tư xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam và Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng sau khi được xác định lại. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25 tháng 06 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

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

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

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

Trụ sở chính: Tầng 28,29,30,31,32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm 2017: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp các công trình.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2017, Tổng Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Các Công ty con, Công ty liên kết:

<u>Công ty Con</u>	<u>Hoạt động chính</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1	Đầu tư kinh doanh nhà, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	55%	55%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Kinh doanh bất động sản	73%	73%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty TNHH NN 1 TV 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 đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE)	Kinh doanh bất động sản	58%	58%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng	98%	98%
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 (HUDUIC)	Kinh doanh bất động sản	53%	53%
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27%	27%
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	23,6%	23,6%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	30%	30%

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:

- Ban quản lý dự án số 1, Khu đô thị mới Mỹ Đình II, xã Mỹ Đình, Từ Liêm, 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 11, 430 Ngô Gia Tự, Phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội;
- Ban quản lý dự án HUD TOWER, Phòng 704 tòa nhà 198 Nguyễn Tuân, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội;
- Ban quản lý dự án số 8, đường Nguyễn Văn Cừ, ấp Mỹ Hào 2, xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương;
- Ban quản lý dự án số 12, thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, 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 9, 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- 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.

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 2017.

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2017.
- (ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2017.

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 tổng hợp.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại các khoản mục có gốc tiền tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Thời điểm	Ngân hàng	Tỷ giá mua vào	Tỷ giá bán ra
31/12/2017	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	26.943 VND/EUR	27.254 VND/EUR
31/12/2017	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	22.665 VND/USD	22.735 VND/USD
31/12/2017	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nội	22.665 VND/USD	22.735 VND/USD

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

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

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

Tổng Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

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:

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

- 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

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

Trong năm 2017, có 41.965.790.586 đồng chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang.

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 giữa niên độ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác****Đối với Doanh thu bất động sản:**

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính 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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Các bên liên quan

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	4.880.998.585	10.458.323.454
Tiền gửi ngân hàng	47.040.268.929	132.309.824.612
Các khoản tương đương tiền	173.728.413.397	3.104.322.468
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	173.728.413.397	3.104.322.468
Tổng	225.649.680.911	145.872.470.534

Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2016 và 31/12/2017 là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành. Đây là khoản tiền thuộc quỹ sắp xếp doanh nghiệp của Tổng Công ty. Số dư tại ngày 31/12/2017 là 14.728.413.397 đồng.

Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2017 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 150.000.000.000 đồng.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.18, Tổng Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại cổ phần để đảm bảo cho các khoản vay theo Hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Các khoản tiền gửi này vẫn được Tổng Công ty sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh với tính thanh khoản ổn định.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	58.000.000.000	58.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	58.000.000.000	58.000.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	-	-	58.000.000.000	58.000.000.000

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	492.327.338.954	764.228.050.890
Công ty CP Phát triển nhà Thủ Thiêm	18.043.807.800	28.943.807.800
Công ty CP Địa ốc Thăng Long	88.097.846.681	88.097.846.681
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (LILAMA)	84.178.133.694	84.775.383.003
Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền	51.323.963.317	-
Phải thu khách hàng khác	250.683.587.462	562.411.013.406
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Tổng	492.327.338.954	764.228.050.890

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty cổ phần Dịch vụ và kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	-	53.605.500.528
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh)	20.796.951.320	21.136.579.350
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	40.869.422.715	40.869.422.715
Các đối tượng khác	136.384.634.810	143.161.283.762
Tổng	198.051.008.845	258.772.786.355

5.5 Phải thu cho vay

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	51.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng sông Thao	51.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Dài hạn	-	-	199.657.547.231	-
Công ty Cổ phần Xi măng sông Thao	-	-	199.657.547.231	-
Tổng	51.000.000.000	-	201.657.547.231	-

5.6 Phải thu khác ngắn hạn và dài hạn

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	112.719.650.786	(46.217.733.000)	204.376.404.095	(46.217.733.000)
Phải thu cổ phần hóa Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng	2.684.680.487	-	3.915.076.773	-
Phải thu các công ty con, công ty liên kết Công ty Cổ phần Xi măng sông Thao (1)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
Công ty Cổ phần Xi măng sông Thao (1)	4.176.076.580	-	37.905.649.956	-
Công ty Cổ phần Xi măng sông Thao (1)	38.997.900.106	-	91.244.900.408	-
Công ty Cổ phần HUD.VN	787.386.190	-	2.276.786.567	-
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	-	-	3.220.757.906	-
Các khoản phải thu khác	7.846.002.900	-	5.836.194.889	-
Tạm ứng	10.630.731.023	-	13.659.378.787	-
Cầm cố ký quỹ ký cược ngắn hạn	1.379.140.500	-	99.925.809	-
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	112.719.650.786	(46.217.733.000)	204.376.404.095	(46.217.733.000)

- (1) Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của 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. Đây là số dư lãi phải thu của Tổng Công ty đối với Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao và khoản phải thu khác.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.321.428.112.863	6.321.428.112.863	6.289.965.214.335	6.289.965.214.335
DA Khu ĐTM Mỹ Đình II	29.961.258.703	29.961.258.703	26.716.730.325	26.716.730.325
DA K.ĐTM Châu Sơn - Phú Lý, Hà Nam	40.693.749.766	40.693.749.766	38.617.003.220	38.617.003.220
DA Tây Nam Kim Giang I	-	-	871.337.481	871.337.481
DA Khu ĐTM Văn Quán Hà Đông	605.600.466.384	605.600.466.384	599.305.250.055	599.305.250.055
Các DA Mê Linh-Hà Nội	604.838.655.668	604.838.655.668	583.808.774.525	583.808.774.525
DA Khu đô thị An Khánh - Hà Tây	13.157.866.527	13.157.866.527	11.639.392.119	11.639.392.119
DA HUDTOWER	1.154.894.512.114	1.154.894.512.114	1.184.710.421.915	1.184.710.421.915
Các DA Khu ĐTM Linh Đàm	20.392.078.418	20.392.078.418	18.493.351.185	18.493.351.185
DA Vân Canh-Hà Nội	257.242.469.533	257.242.469.533	252.235.774.617	252.235.774.617
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 HUD-Thịnh Đán - Thái Nguyên	730.455.000	730.455.000	730.455.000	730.455.000
DA Khu ĐTM Tân Lập-Hoài Đức-Hà Tây	7.203.190.439	7.203.190.439	7.203.190.439	7.203.190.439
DA Khu ĐTM Mai Trai -Sơn Tây	498.402.119.230	498.402.119.230	454.655.447.363	454.655.447.363
DA Khu ĐTM Phố Nối -Hưng Yên	3.012.440.877	3.012.440.877	3.012.440.877	3.012.440.877
DA Khu ĐTM Nhị Khê - Thường Tín	-	-	261.691.999	261.691.999
DA Khu nhà ở Tái DC Giang Biên-Long Biên	2.509.700.676	2.509.700.676	4.495.468.328	4.495.468.328
DA Khu ĐTM Liên Ninh-Thanh Trì-Hà Nội	-	-	1.690.344.643	1.690.344.643
DA KĐTM Đỗ Xá-Quan Sơn;Phú Xuyên-Cầu Giẽ	-	-	1.565.951.818	1.565.951.818
DA khu đô thị T Tâm Nghi Sơn- Thanh Hóa	2.479.384.526	2.479.384.526	2.479.384.526	2.479.384.526

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
DA Liên Mạc, Từ Liêm, Hà Nội	-	-	150.000.000	150.000.000
DA Khu đô thị Tuần Lễ -Hòn Ngang-KH	7.666.769.364	7.666.769.364	6.004.750.614	6.004.750.614
DA KĐTMT Phú Mỹ -Quảng Ngãi	441.916.093.522	441.916.093.522	437.373.156.514	437.373.156.514
Khu DT 9.1ha Bắc thành phố Hà Tĩnh	243.374.984.990	243.374.984.990	289.828.427.072	289.828.427.072
DA số 4 Nguyễn Thiện Thuật	100.909.378.050	100.909.378.050	88.047.403.053	88.047.403.053
DA Đông Tăng Long	858.882.356.635	858.882.356.635	819.888.003.990	819.888.003.990
DA Chung cư Thanh Bình -Biên Hoà	354.465.454	354.465.454	420.048.454	420.048.454
DA Chánh Mỹ - Bình Dương	1.072.353.674.830	1.072.353.674.830	1.068.767.329.394	1.068.767.329.394
DA Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	155.121.898.621	155.121.898.621	148.216.642.964	148.216.642.964
DA Long Thọ -Phước An	-	-	4.427.869.391	4.427.869.391
DA Trung Tâm Thương mại Biên Hoà	-	-	42.062.662.014	42.062.662.014
DA KĐTMT Đường Bào -Phú Quốc	-	-	224.000.000	224.000.000
DA Khu DL-DV Bãi Trường- Phú Quốc-KG	-	-	435.053.467	435.053.467
DA xã Dương Tơ - Phú Quốc	-	-	438.936.001	438.936.001
DA Nhà ở CC&ĐVL Đà Lạt Paradise Garden	113.957.432.795	113.957.432.795	112.876.458.386	112.876.458.386
DA MR KDC xã Phước An, Long Thọ	37.808.100	37.808.100	867.885.373	867.885.373
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	55.005.302.598	55.005.302.598	55.190.237.813	55.190.237.813
Dự án Việt Hưng	11.550.926.978	11.550.926.978	3.075.266.335	3.075.266.335
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Tổng	6.321.428.112.863	6.321.428.112.863	6.289.965.214.335	6.289.965.214.335

Tại ngày 31/12/2017, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Phú Mỹ - Quảng Ngãi được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi. (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).

Tại ngày 31/12/2017, 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 31/12/2017, toàn bộ toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án 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).

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	18.923.364	27.402.728
Công cụ dụng cụ	18.923.364	27.402.728
Dài hạn	11.996.879	2.052.034.490
Sửa chữa trụ sở các Ban QLDA	11.996.879	2.052.034.490
Tổng	30.920.243	2.079.437.218

5.9 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 01/01/2017	27.957.003.407	1.959.360.671	36.791.565.606	9.385.357.841	76.093.287.525
Tăng trong năm	231.858.672.500	-	-	495.487.000	232.354.159.500
Mua trong năm	-	-	-	495.487.000	495.487.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	231.858.672.500	-	-	-	231.858.672.500
Giảm trong năm	-	725.002.727	2.596.438.303	1.447.399.262	4.768.840.292
Thanh lý, nhượng bán	-	725.002.727	2.596.438.303	1.447.399.262	4.768.840.292
Số dư tại 31/12/2017	259.815.675.907	1.234.357.944	34.195.127.303	8.433.445.579	303.678.606.733
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2017	14.195.312.976	1.869.480.506	36.791.565.606	9.251.206.210	62.107.565.298
Tăng trong năm	3.899.569.987	48.547.165	-	112.286.175	4.060.403.327
Khấu hao trong năm	3.899.569.987	48.547.165	-	112.286.175	4.060.403.327
Giảm trong năm	-	725.002.727	2.596.438.303	1.447.399.262	4.768.840.292
Thanh lý, nhượng bán	-	725.002.727	2.596.438.303	1.447.399.262	4.768.840.292
Số dư tại 31/12/2017	18.094.882.963	1.193.024.944	34.195.127.303	7.916.093.123	61.399.128.333
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2017	13.761.690.431	89.880.165	-	134.151.631	13.985.722.227
Tại 31/12/2017	241.720.792.944	41.333.000	-	517.352.456	242.279.478.400

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 3.931.467.193
 Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 44.229.423.315

5.10 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 01/01/2017	29.772.399.486	2.299.747.770	32.072.147.256
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	1.241.339.190	1.241.339.190
Thanh lý, nhượng bán	-	1.241.339.190	1.241.339.190
Số dư tại 31/12/2017	29.772.399.486	1.058.408.580	30.830.808.066
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2017	1.117.956.297	2.230.247.770	3.348.204.067
Tăng trong năm	193.708.797	69.500.000	263.208.797
Khấu hao trong năm	193.708.797	69.500.000	263.208.797
Giảm trong năm	-	1.241.339.190	1.241.339.190
Thanh lý, nhượng bán	-	1.241.339.190	1.241.339.190
Số dư tại 31/12/2017	1.311.665.094	1.058.408.580	2.370.073.674
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2017	28.654.443.189	69.500.000	28.723.943.189
Tại 31/12/2017	28.460.734.392	-	28.460.734.392

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	108.752.005.466	21.043.160.000	52.281.851.354	77.513.314.112
- Nhà	108.752.005.466	21.043.160.000	52.281.851.354	77.513.314.112
Giá trị hao mòn lũy kế	75.358.264.096	-	13.866.385.241	61.491.878.855
- Nhà	75.358.264.096	-	13.866.385.241	61.491.878.855
Giá trị còn lại	33.393.741.370	-	38.415.466.113	16.021.435.257
- Nhà	33.393.741.370	-	38.415.466.113	16.021.435.257

Bất động sản đầu tư của Tổng Công ty 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 31/12/2017 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).

Trong năm, Tổng Công ty thực hiện ghi nhận tăng bất động sản đầu tư đối với tầng 27 tòa nhà HUDTOWER, ghi giảm phần diện tích văn phòng và thương mại tầng 1, tòa nhà VP2 Linh Đàm; diện tích nhà trẻ tại tầng 2 tòa nhà VP4 Linh Đàm; diện tích thương mại tại tầng 1 tòa nhà CC2- Văn Quán.

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. Tuy nhiên, tại ngày 31/12/2017, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nên chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, để xác định giá trị hợp lý này, Tổng Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Tổng Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (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	103.597.856.680	103.597.856.680	103.597.856.680	103.597.856.680
Đường bao quanh Hồ Linh Đàm giai đoạn I & II	55.782.170.724	55.782.170.724	55.782.170.724	55.782.170.724
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	103.597.856.680	103.597.856.680	103.597.856.680	103.597.856.680

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2017 (VND)				01/01/2017 (VND)			
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			1.330.824.410.482		(599.426.296)	1.847.374.410.482		(348.325.019.287)		
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	62,0%	62,0%	24.800.000.000		-	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		-	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		-	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		-	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		-	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		-	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		-	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		-	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		-	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		-	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		-	102.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nha Trang	51,0%	51,0%	51.000.000.000		-	51.000.000.000		-	51.000.000.000	-
Công ty TNHH NN 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	100,0%	100,0%	154.767.769.482		-	154.767.769.482		-	154.767.769.482	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và Khu thể thao giải trí (HUDSE)	58,3%	58,3%	22.167.000.000		(599.426.296)	22.167.000.000		(599.426.296)	22.167.000.000	(599.426.296)
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang	98,2%	98,2%	348.451.000.000		-	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		-	73.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDVIC)	52,8%	52,8%	18.467.300.000		-	18.467.300.000		-	18.467.300.000	-
Công ty CP Xi măng Sông Thao (1)	80,8%	80,8%	-		-	-		-	516.550.000.000	(347.725.592.991)

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tỷ lệ		31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty Liên doanh Vinapon (2)	27,3%	27,3%	91.976.820.000	(22.694.831.459)	91.976.820.000	(22.694.831.459)
Công ty Liên doanh Janadeco (3)	35,0%	35,0%	32.497.920.000	-	32.497.920.000	(16.665.600.000)
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	23,6%	23,6%	16.665.600.000	(16.665.600.000)	16.665.600.000	(2.858.122.747)
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	30,0%	30,0%	15.000.000.000	(2.858.122.747)	15.000.000.000	(3.171.108.712)
Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	22,3%	22,3%	27.813.300.000	(3.171.108.712)	27.813.300.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác						
Quý Đầu tư Việt Nam VIF (4)			7.840.000.000	-	12.880.000.000	-
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc	13,3%	13,3%	5.040.000.000	-	10.080.000.000	-
Tổng			1.430.641.230.482	(23.294.257.755)	1.952.231.230.482	(371.019.850.746)

(1) Tại ngày 31/12/2016, giá trị tài sản thuần của Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao thấp hơn vốn đầu tư của chủ sở hữu với số tiền là 430.424.439374 đồng do Công ty này có kết quả hoạt động kinh doanh lỗ lũy kế. Tổng Công ty đã trích lập dự phòng đầu tư tài chính vào Công ty này với số tiền là 347.725.592.991 đồng.

Tại ngày 04/9/2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Công văn số 2114/BXD-QLDN về việc cơ cấu Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao, theo đó Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị và Tổng Công ty Công nghiệp Xi măng Việt nam sẽ phối hợp để xây dựng phương án tái cơ cấu Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao.

Ngày 27/4/2017 Bộ trưởng Bộ xây dựng ra Quyết định số 376/QĐ-BXD về việc chuyển giao quyền đại diện phần vốn đầu tư của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần xi măng Sông Thao về Tổng Công ty công nghiệp Xi măng Việt Nam. Ngày 14 tháng 6 năm 2017, Tổng Công ty HUD và Tổng Công ty Vincem đã có biên bản chuyển giao quyền đại diện phần vốn đầu tư của Tổng Công ty HUD tại Công ty XMST về Tổng Công ty Vincem. Theo đó, Tổng Công ty HUD sẽ ghi giảm vốn điều lệ đồng thời giảm khoản đầu tư tài chính dài hạn tại Công ty CP xi măng Sông Thao.

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

(4) Tổng giá trị đã góp của dự án "Quỹ đầu tư Việt Nam" là 1.349.200.000.000 đồng, trong đó HUD góp 72 tỉ đồng, tương ứng 5,3%. Tính đến thời điểm 31/12/2017 vốn góp của HUD còn 5,04 tỷ đồng. Theo điều lệ, thời hạn hoạt động của Quỹ là 31/12/2016, Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, các nhà đầu tư các nhà đầu tư đang dự kiến kéo dài thời gian hoạt động đến hết năm 2017 và đã đưa nội dung này vào Đại hội nhà đầu tư thường niên ngày 03/6/2016 .

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

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	338.277.219.966	338.277.219.966	371.678.026.710	371.678.026.710
TCT Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	18.426.924.647	18.426.924.647	13.480.902.617	13.480.902.617
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	59.658.985.481	59.658.985.481	47.655.563.202	47.655.563.202
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	22.483.424.446	22.483.424.446	23.620.070.306	23.620.070.306
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	8.318.783.947	8.318.783.947	14.248.297.630	14.248.297.630
Các đối tượng khác	229.389.101.445	229.389.101.445	272.673.192.955	272.673.192.955
Tổng	338.277.219.966	338.277.219.966	371.678.026.710	371.678.026.710

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
Phải nộp	778.696.422.032	210.660.070.782	266.020.828.484	723.335.664.330
Thuế giá trị gia tăng	-	13.188.657.412	11.410.884.562	1.777.772.850
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	47.695.271.610	11.549.963.645	36.145.307.965
Thuế thu nhập cá nhân	1.061.030.864	2.726.498.485	76.352.934	3.711.176.415
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	638.108.085.029	24.424.181.526	170.128.312.473	492.403.954.082
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	898.538.000	898.538.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	139.527.306.139	121.726.923.749	71.956.776.870	189.297.453.018
Phải thu	11.133.994.221	11.133.994.221	-	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	10.851.791.338	10.851.791.338	-	-
Thuế TNDN nộp thừa	265.272.784	265.272.784	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	16.930.099	16.930.099	-	-

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	3.356.798.229.263	3.428.680.850.244
Dự án Mỹ Đình II	5.764.549.405	5.764.549.405
Dự án Đông Bắc Ga	9.971.327.109	10.985.098.022
Dự án Định Công	41.350.000.000	41.350.000.000
Dự án Linh Đàm	917.589.427.740	950.880.541.541
Dự án Văn Quán	181.706.546.604	183.176.224.131
Dự án Việt Hưng	1.221.427.047.399	1.250.047.255.792
Dự án Đông Sơn	190.187.364.564	154.864.512.814
Dự án Lê Thái Tổ-Bắc Ninh	1.887.203.935	61.769.132.210
Dự án Thanh Bình Plaza	8.866.735.975	-
Dự án P3 Phương Liệt	1.954.246.855	1.067.571.220
Dự án Chung cư An Bình, Số 3 Trường Sơn	-	584.944.031
Dự án Long Thọ-Phước An	364.642.216.851	370.658.916.260
DA Đông Tăng Long	28.066.301.370	-
Dự án Phước An 135ha	87.005.620.022	88.665.866.268
Dự án Pháp Vân	275.044.752.986	276.614.883.149
Trích trước chi phí xây lắp	5.262.223.285	3.536.074.287
Lãi vay ngân hàng phải trả	185.111.111	26.300.342.466
Trích trước CP bảo vệ, chăm sóc cây xanh, VSMT cá	15.751.573.579	-
Chi phí khác	135.980.473	2.414.938.648
Dài hạn	-	-
Tổng	3.356.798.229.263	3.428.680.850.244

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 31/12/2017 bao gồm các khoản trích trước theo tỷ lệ lãi gộp dự toán của các dự án đầu tư kinh doanh với tổng số tiền là 3.356.662.248.790 đồng (tại ngày 31/12/2016 là 3.428.185.785.699 đồng). Số dư các khoản trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.17 Phải trả khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	663.680.596.342	261.069.012.617
Kinh phí công đoàn	178.487.110	537.348.016
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	237.647.421.020	1.270.366.736
Công ty Cổ phần phát triển đô thị Nam Á (Đặt cọc mua nhà)	58.200.000.000	-
Công ty CP Phát triển nhà ở xã hội - HUD.VN (Đặt cọc mua nhà)	36.647.532.000	-
Công ty CP đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 (Đặt cọc mua nhà)	100.524.975.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng HUD3 (Đặt cọc mua nhà)	40.500.586.685	-
Công ty TNHH cung cấp dịch vụ quản lý nhà (Đặt cọc mua nhà)	534.144.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	1.240.183.335	1.270.366.736
Phải trả, phải nộp khác	425.854.688.212	259.190.167.033
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	121.022.607.991	116.522.607.991
Công ty CP Đầu tư phát triển Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	10.119.078.000	10.119.078.000
Công ty CP Quốc tế Sơn Hà góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden	12.500.000.000	12.500.000.000
Công ty CP Phát triển nhà xã hội HUD.VN (3)	5.316.409.901	25.789.295.203
Vay vốn cán bộ CNV (Đã thanh lý nhưng chưa thanh toán)	55.030.000.000	-
Tiền chậm nộp tiền sử dụng đất	74.549.360.212	-
Gốc và lãi vay vốn các Công ty con đã tất toán nhưng chưa thanh toán	59.645.010.821	-
Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (4)	57.096.304.640	74.115.457.218
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.575.916.647	20.143.728.621
Dài hạn	1.638.596.000	7.700.000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.638.596.000	7.700.000
Tổng	665.319.192.342	261.076.712.617

5.17 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 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 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 HUD sẽ là đại diện cho bên liên danh. 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%.

(3): Khoản phải trả Công ty CP Đầu tư tài chính và Phát triển nhà và đô thị HUDFIC (nay là Công ty CP Phát triển nhà xã hội-HUD.VN) và Tổng Công ty CP Phong Phú liên quan đến biên bản thỏa thuận 3 bên. Ngày 29/03/2010 giữa HUD, HUD.VN và Tổng Công ty CP Phong Phú về việc mua lại quyền sử dụng lô đất 3.795 m² liền kề với lô đất dự án Bắc Dương, đường Phạm Văn Đồng, thành phố Đà Nẵng với tỷ lệ góp vốn như sau: HUD với tỷ lệ 51%, HUD.VN góp vốn với tỷ lệ 29%, Tổng Công ty CP Phong Phú góp vốn với tỷ lệ 20%. Ngày 16/8/2011, Tổng Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 188/HĐHTĐTXD&KD với HUD.VN, theo đó Tổng Công ty tiếp nhận một phần vốn góp của HUD.VN, Tỷ lệ góp vốn thay đổi như sau: HUD góp vốn với tỷ lệ 60%, Tổng Công ty CP Phong Phú góp vốn với tỷ lệ 20%, HUD.VN góp vốn với tỷ lệ 20%. HĐ 556/HD/CPC-HUD ngày 21/10/2016 - Chuyển nhượng dự án tổ hợp ánh Dương, Đà Nẵng.

(4): 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	Trong năm				01/01/2017 (VND)	
	31/12/2017 (VND)					
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
c. Trái phiếu thông thường	700.000.000.000	700.000.000.000	-	-	700.000.000.000	700.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Tổng Công ty Bảo hiểm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Liên doanh quản lý quỹ đầu tư chứng khoán Vietcombank	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Lực	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân đội Mic	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Tổng (a+b+c)	1.667.830.770.697	1.667.830.770.697	934.145.752.556	1.363.435.574.238	2.097.120.592.379	2.097.120.592.379
Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan	8.500.000.000	8.500.000.000	8.500.000.000	83.239.100.015	83.239.100.015	83.239.100.015
Công ty Cổ phần HUD.VN	20.000.000.000	20.000.000.000	-	40.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần HUD2	-	-	-	108.000.000.000	108.000.000.000	108.000.000.000
Công ty Cổ phần HUD 8	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty HUDLAND	-	-	38.500.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần HUD 3	-	-	-	-	-	-
Tổng	48.500.000.000	48.500.000.000	47.000.000.000	269.739.100.015	271.239.100.015	271.239.100.015

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Khoản vay ngắn hạn

Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển BIDV - chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 01/2016/135338/HĐTD ngày 03 tháng 06 năm 2016 với số tiền hạn mức là 800.000.000.000. Lãi suất thay đổi theo từng kỳ ngân hàng quy định, mục đích vay bổ sung vốn lưu động bảo lãnh, mở L/C. 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 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 với Công ty cổ phần phát triển nhà Hà Nội - HUD.VN theo hợp đồng vay vốn số 651/HĐVV-HUD ngày 04/12/2015 với số tiền vay là 35.707.211.111 đồng. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay với Công ty cổ phần phát triển nhà Hà Nội - HUD.VN theo hợp đồng vay vốn số 641/HĐVV-HUD ngày 01/12/2015 với số tiền vay là 30.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay với Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD.VN theo hợp đồng vay vốn số 202/HĐVV-HUD ngày 29/04/2016 với số tiền vay là 30.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay với Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD8 theo hợp đồng vay vốn số 639/HĐVV-HUD ngày 01/12/2015 với số tiền vay là 100.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay với Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD LAND theo hợp đồng vay vốn số 572/HĐKT-HUD ngày 03/11/2016 với số tiền vay là 30.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Hợp đồng vay cá nhân với Cán bộ công nhân viên công ty theo Nghị quyết số 710 phê duyệt chủ trương huy động vốn của Cán bộ công nhân viên Tổng Công ty với số tiền huy động vốn tối đa là 300.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và đầu tư các dự án theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển đã được Hội đồng thành viên phê duyệt. Thời hạn vay vốn là 12 tháng và gia hạn không quá 2 lần, mỗi lần không quá 3 tháng. Lãi suất cố định cho khoản vay là 8%/năm, khoản vay không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**Khoản vay dài hạn**

Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV - chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng dài hạn Số 01/2012 HDTDTH ngày 01/08/2012 với số tiền cấp hạn mức là 400.000.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán chi phí dự án "Tòa nhà Văn phòng HUD Tower tại ô đất số 2.4 NO Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội". Thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản được hình thành từ vốn vay và vốn tự có bao gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc dự án Tòa nhà văn phòng HUD Tower tại địa chỉ ô đất số 2.4 - NO Lê Văn Lương, Quận Thanh Xuân, Hà Nội và quyền thụ hưởng từ các hợp đồng bán/ cho thuê và nguồn thu khác thuộc dự án theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2012/HBTC ngày 01/08/2012. Đảm bảo bằng đồng thu từ dự án theo các hợp đồng được ký kết giữa bên vay và các đối tác và doanh thu từ các công trình khác về tài khoản tiền gửi của bên vay tại Ngân hàng. Đảm bảo bằng số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VNĐ và USD của bên vay tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển BIDV Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 03/2015/135338/HSTD ngày 08/10/2015 với số tiền cấp hạn mức là 400.000.00.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí dự án 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 với ngân hàng BNP Paribas

Hợp đồng tín dụng thương mại số 12876B/HUD-BNPP ngày 22 tháng 12 năm 2006 với hạn mức tín dụng là 9.000.000 EUR. Mục đích khoản vay là tài trợ hợp đồng xuất nhập khẩu thiết bị Đức bao gồm máy nghiền clinker, máy nghiền nhiên liệu, máy nghiền than và cá phụ tùng kèm theo cho các dự án đầu tư nhà máy Xi măng Sông Thao. Thời hạn vay là 10,5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được chính phủ bảo lãnh, lãi suất vay được áp dụng cho từng thời điểm và được xác định trên cơ sở EURIBOR 6 tháng + 18,5%/năm.

Hợp đồng tín dụng thương mại số 12878A/HUD-BNPP ngày 22 tháng 12 năm 2006 với hạn mức tín dụng là 10.781.994,58 USD. Mục đích của khoản vay là tài trợ 85% giá trị nhập khẩu thiết bị Trung Quốc theo hợp đồng số 30306/LILAMA-TCDDRI ký giữa LILAMA 69-3 và nhà thầu TIANJIN CEMENT INDUSTRY DESIGN and RESEARCH INSTITUTE (TCDDRI). Thời hạn vay là 10 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, khoản vay được chính phủ bảo lãnh. Lãi suất cho vay được áp dụng cho từng thời điểm trên cơ sở LIBOR 6 tháng + 0,65%/năm.

Hợp đồng tín dụng thương mại số 12878B/HUD-BNPP ngày 22/12/2006 với hạn mức tín dụng 3.600.000 USD. Mục đích cho vay là tài trợ 15% giá trị nhập khẩu Trung Quốc theo hợp đồng số 30306/LILAMA-TCDDRI ký giữa LILAMA 69-3 và nhà thầu TIANJIN CEMENT INDUSTRY DESIGN and RESEARCH INSTITUTE (TCDDRI) và tài trợ phí bảo hiểm, tiền lãi. Thời hạn cho vay là 10 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, khoản vay được chính phủ bảo lãnh. Lãi suất vay được áp dụng cho từng thời điểm trên cơ sở LIBOR 6 tháng + 1,85%/năm.

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Khoản vay với ngân hàng BNP Paribas (Tiếp theo)

Khoản vay với ngân hàng TMCP Công thương Việt NamVietinbank - chi nhánh Quảng Ngãi theo hợp đồng tín dụng số 00520/2010/0002265 ngày 10/09/2010 với số tiền cấp hạn mức là 200.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Phú Mỹ tỉnh Quảng Ngãi. Thời gian cho vay 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất áp dụng phương thức thả nổi bằng lãi suất tiết kiệm VND trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ tối thiểu 3,8%/ năm. Tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản hình thành từ việc đầu tư vào dự án bao gồm tài sản gắn liền với đất, quyền tài sản phát sinh từ dự án, quyền tài sản phát sinh từ các giao dịch kinh doanh và khai thác dự án. Giá trị tài sản thế chấp: 1.249.840.900.000 đồng.

Quý tích lũy trả nợ nước ngoài: khoản vay phát sinh từ hợp đồng ứng vốn và trả nợ vay nước ngoài từ vốn quỹ tích lũy trả nợ nước ngoài. Theo đó Bộ tài chính sẽ trả khoản vay đến hạn cho ngân hàng BNP Paribas (gốc và lãi) thay cho Tổng Công ty đồng thời Tổng Công ty sẽ ghi nhận một khoản vay tương ứng với số tiền Bộ tài chính thanh toán cho ngân hàng Paribas. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

- Khoản vay theo hợp đồng số 01/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 30/07/2013, số tiền cho vay là 654.526,56 EUR với lãi suất 5,1%/ năm ; 193.570,37 USD với lãi suất 3,85%/năm; 592.272,01 lãi suất vay 1,1345% và 203.391,27 USD với lãi suất 5,05%/năm thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 26/07/2013.
- Khoản vay theo hợp đồng số 02/2013/HĐUV/QTL-XMST ngày 20 tháng 12 năm 2013, số tiền cho vay là 640.829,17 EUR, lãi suất 5,1%/năm thời hạn là 2 năm kể từ ngày 23/12/2013.

- Khoản vay theo hợp đồng số 03/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 23/12/2014, số tiền cho vay là 192.087,93 USD với lãi suất 1,048%/năm; 582.844,88 USD với lãi suất 3,85%/năm và 199.297,14 với lãi suất 5,05%/năm thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 21/01/2014.

- Khoản vay theo hợp đồng số 04/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 26/06/2014 số tiền cho vay là 627.131,77 EUR lãi suất 5,1%/năm; thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 23 tháng 06 năm 2014.

- Khoản vay theo Hợp đồng số 05/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 26 tháng 06 năm 2014, số tiền cho vay là 190.745,46 USD với lãi suất là 0,9846% năm; 572.078,98 USD lãi suất 3,85%/năm và 194.621,6 USD với lãi suất 5,05%/năm, thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 21 tháng 07 năm 2014.

Ngày 24/07/2015 Tổng Công ty phát hành thành công 700 tỷ đồng trái phiếu có kỳ hạn 3 năm, lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên là 8,5%/năm. Lãi suất của các kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND trả sau kỳ hạn 12 tháng của 4 sở giao dịch tại Hà Nội của bốn ngân hàng gồm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại ngày xác định lãi suất của từng kỳ trả lãi cộng (+) biên độ 2,5%/năm. 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.19 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 xấp xếp doanh nghiệp	Nguồn vốn đầu tư XD CB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2016	2.295.078.524.432	19.837.121.505	148.179.192.016	15.282.166.816	101.069.222.501	40.504.190.564	2.619.950.417.834
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	83.638.897.807	83.638.897.807
Tặng khác	-	-	-	199.509.567	-	-	199.509.567
Trích lập các quỹ	-	-	25.232.792.400	-	-	(11.803.938.114)	13.428.854.286
Hoàn trích quỹ do năm 2015 trích quá	-	-	(12.405.000.000)	-	-	(41.350.000.000)	(53.755.000.000)
Chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(58.134.408.861)	(58.134.408.861)
Số dư tại 31/12/2016	2.295.078.524.432	19.837.121.505	161.006.984.416	15.481.676.383	101.069.222.501	12.854.741.396	2.605.328.270.633
Số dư tại 01/01/2017	2.295.078.524.432	19.837.121.505	161.006.984.416	15.481.676.383	101.069.222.501	12.854.741.396	2.605.328.270.633
Lãi trong năm này	-	-	-	-	-	239.265.852.085	239.265.852.085
Trích lập các quỹ	-	-	71.196.051.625	-	-	(80.745.892.281)	(9.549.840.656)
Bàn giao Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao về TCT Xi Măng Việt Nam	(516.550.000.000)	-	-	-	-	-	(516.550.000.000)
Giảm vốn điều chuyển công nợ của Bệnh viện BXD	(2.468.346.016)	-	-	-	-	-	(2.468.346.016)
Tặng khác	-	-	-	554.999.400	-	-	554.999.400
Chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(7.400.478.132)	(7.400.478.132)
Số dư tại 31/12/2017	1.776.060.178.416	19.837.121.505	232.203.036.041	16.036.675.783	101.069.222.501	163.974.223.068	2.309.180.457.314

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.20 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu xây lắp	19.002.701.014	185.033.497.712
Doanh thu kinh doanh BĐS	877.362.923.925	826.786.442.230
Doanh thu khác	23.007.528.603	30.947.568.707
Tổng	919.373.153.542	1.042.767.508.649
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	52.497.315.149	220.081.648.423
Tổng	52.497.315.149	220.081.648.423
Doanh thu thuần		
Doanh thu xây lắp	19.002.701.014	185.033.497.712
Doanh thu kinh doanh BĐS	824.865.608.776	606.704.793.807
Doanh thu khác	23.007.528.603	30.947.568.707
Tổng	866.875.838.393	822.685.860.226

5.21 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn Xây lắp	17.567.997.520	179.563.238.817
Giá vốn bất động sản	594.047.969.675	536.423.368.733
Giá vốn khác	9.058.158.946	6.473.471.652
Tổng	620.674.126.141	722.460.079.202

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.520.364.697	14.677.163.914
Lãi bán các khoản đầu tư	-	33.510.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	98.823.568.397	76.815.550.331
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.513.184.375
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.067.731.413	239.179
Tổng	113.411.664.507	127.516.137.799

5.23 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	31.073.120.792	28.622.994.302
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản tổn thất đầu tư	(347.725.592.991)	(18.325.792.061)
Tổng	(316.652.472.199)	10.297.202.241

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí bán hàng	3.030.178.577	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.452.755.456	-
Chi phí bằng tiền khác	1.577.423.121	-
Chi phí quản lý	194.737.831.438	128.792.936.982
Chi phí nhân viên quản lý	96.141.392.195	81.509.689.167
Chi phí vật liệu quản lý	190.314.548	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.959.069.244	861.007.167
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.217.094.198	4.156.470.785
Thuế phí và lệ phí	3.557.934.166	9.356.841.276
Chi phí dự phòng	12.318.329.010	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.652.112.506	24.342.863.067
Chi phí bằng tiền khác	39.701.585.571	8.566.065.520
Tổng	197.768.010.015	128.792.936.982

5.25 Thu nhập khác/Chi phí

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thanh lý Tài sản cố định	681.818.181	-
Hoàn nhập Chi phí trích trước	-	409.087.380
Lãi phạt chậm thanh toán	3.048.878.000	-
Thu nhập khác	404.136.966	1.416.108.460
Tổng	4.134.833.147	1.825.195.840
Chi phí khác		
Chi phí dự án không thực hiện	6.356.377.472	-
Phạt chậm nộp tiền sử dụng đất các dự án, phạt thuế, hành chính	188.871.605.829	282.733.201
Chi phí khác	178.292.310	3.925.614.409
Tổng	195.406.275.611	4.208.347.610
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(191.271.442.464)	(2.383.151.770)

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước khi tính thuế TNDN	287.226.396.479	86.268.627.830
Các khoản điều chỉnh tăng	184.932.217.731	2.053.716.443
- Tiền phạt về vi phạm hành chính và phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	178.454.484.140	-
- Các khoản Chi phí không được khấu trừ	-	2.053.716.443
- Các khoản Chi phí dùng dự án không được trừ	6.477.733.591	-
Các khoản điều chỉnh giảm	233.714.491.161	77.525.745.117
- Cổ tức, lợi nhuận được chia và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	98.823.568.397	76.815.550.331
- Khoản trích lập dự phòng XM Sông thao năm 2012 không trích chi phí mà trích LNST	134.890.922.764	-
Trích quỹ PTKHCN 10% Lợi nhuận tính thuế TNDN	-	710.194.786
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	238.444.123.049	10.796.599.156
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	47.688.824.610	2.159.319.831
Chi phí thuế thu nhập truy thu các năm trước	271.719.784	470.410.192
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	47.960.544.394	2.629.730.023

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Tổng Công ty đã thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm 31/12/2014, Kiểm toán Nhà nước đã thực hiện kiểm toán giá trị doanh nghiệp và đã được Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 21 tháng 11 năm 2016. Tuy nhiên, theo Văn bản 2350/BXD-KHTC ngày 05/10/2017 của Bộ Xây dựng và Văn bản 14678/BTC-TCDN ngày 31/10/2017 của Bộ Tài chính về việc xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ HUD. Ngày 15/11/2017, Văn phòng Chính phủ đã có văn bản số 12222/VPCP-ĐMDN thông báo ý kiến của Phó Thủ tướng Vương Đình Huệ quyết định xác định lại giá trị doanh nghiệp của Công ty mẹ HUD tại thời điểm 24h00 ngày 31/12/2017. Do vậy, hiện tại Tổng Công ty đang thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2 Giao dịch các bên liên quan

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
Phải thu khách hàng			
Cty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	-	182
Cty CP Đầu tư và Xây dựng HUD2	Công ty con	400	39.567.817.964
Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	480.300.000	480.600.000
Cty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	897.548.760	11.954.957.309
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	-	30.004.950.029
Cty CP Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	994.524.000	33.129.484.001
Cty CP Đầu tư XD đô thị Việt Nam (HUDUIC)	Công ty con	-	24.176.684.864
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD6	Công ty con	-	14.030.406.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	2.400.263.000	27.244.855.250
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con	920.040.000	506.022.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	356.457.000	356.457.000
Người mua trả tiền trước			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	-	92.224.250
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con	-	3.080.000.000
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	20.338.935.057	20.338.935.057

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
Phải trả người bán			
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	-	1.971.457.393
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	59.658.985.481	47.655.563.202
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	158.148.523	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	-	2.679.967.043
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	22.483.424.446	23.620.070.306
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty con	29.869.750	29.869.750
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	Công ty con	1.110.217.679	3.374.842.379
Công ty CP Đầu tư xây lắp và thương mại dịch vụ HUD3.6	Công ty con	-	12.117.799.724
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	9.006.275.815	7.816.664.576
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước đây là HUD9)	Công ty con	1.826.539.513	1.841.960.012
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	6.103.946.653	2.547.576.879
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Hud Nha Trang	Công ty con	60.350.000	60.350.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	3.453.190.916	15.578.144.630
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDSE	Công ty con	1.060.973.800	-
Công ty CP Xây dựng HUD101	Công ty con	8.677.580.000	5.411.042.004
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	593.642.198	542.392.960
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam	Công ty con	-	1.289.817.000
Công ty CP HUD6	Công ty con	-	88.051.000
Công ty CP HUDLAND	Công ty con	1.863.529.000	1.863.529.000

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Trả trước cho người bán			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	4.273.244.206	4.794.819.856
Công ty CP Xây dựng HUD101	Công ty con	8.216.206.546	-
Công ty CP ĐT và XD HUD 1.02	Công ty con	5.728.566.436	5.728.566.436
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty con	3.486.270.114	1.402.859.251
Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	Công ty con	1.324.861.879	600.214.434
CTCP Đầu tư xây lắp và thương mại dịch vụ HUD3.6	Công ty con	54.152.239	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	1.616.562.031	2.750.472.481
Công ty CP Xây dựng HUD401	Công ty con	2.211.027.850	659.211.250
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	1.093.574.000	1.093.574.000
Công ty CP Tư vấn ĐT và XD HUDDIC	Công ty con	-	5.343.395
Công ty TNHH NN1TV DV nhà ở và Khu đô thị-HUDS	Công ty con	-	2.511.863.184
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam UIC	Công ty con	884.970.772	1.047.763.057
CTCP Đầu tư phát triển nhà đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE)	Công ty con	-	74.335.066
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con	272.015.059	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con	-	995.142.027
Công ty CP đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con	58.869.866	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

		Mối quan hệ		31/12/2017	01/01/2017
				VND	VND
Bên liên quan					
Phải thu khác					
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con		124.440.753	59.330.718	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con		505.663.125	1.600.887.025	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con		9.102.864	69	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con		41.133.802	321.063.775	
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con		173.413.900	2.468.413.900	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con		33.225.691	-	
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con		787.386.190	2.276.786.567	
Công ty TNHH NN 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con		1.359.540	11.076.043.306	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Công ty con		-	18.288.329.911	
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con		1.475.801	4.408.698	
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDVIC)	Công ty con		-	3.229.495.058	
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con		-	4.000.000	
Công ty CP Xi măng Sông Thao	Công ty con		38.997.900.106	39.690.923.535	
Phải trả khác					
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con		4.066.450.991	2.244.813.866	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con		4.345.226.827	-	
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con		51.944.228.438	1.700.000.000	
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con		1.884.444.445	262.222.222	
Công ty CP ĐT tài chính phát triển nhà và đô thị HUDFIC	Công ty con		-	25.789.295.203	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE)	Công ty con		17.857.912	32.459.703	
Vay ngắn hạn					
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con		8.500.000.000	83.239.100.015	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Hud 8	Công ty con		-	108.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con		20.000.000.000	60.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con		20.000.000.000	20.000.000.000	
Cho vay					
Công ty CP Xi măng Sông Thao	Công ty con		51.000.000.000	51.000.000.000	

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Các giao dịch bán hàng			
Cty CP Đầu tư và Xây dựng HUD2	Công ty con	-	35.720.869.863
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con	(35.000.000.000)	35.000.000.000
Cty CP Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	14.772.992.516	32.900.809.086
Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	436.636.363	1.258.028.753
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị HUD.SE	Công ty con	663.523.636	35.397.937.500
Cty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	20.969.823.733	12.421.967.791
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	334.560.000	460.020.000
Cty CP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	904.112.728	52.213.203.579
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	9.747.700.264	(17.481.865.459)
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam VINAUIC	Công ty con	429.109.090	429.109.091

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Các giao dịch mua hàng			
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	658.236.704	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	34.760.045.165	21.493.647.642
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	5.366.296.819	12.189.429.181
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	2.099.480.207	3.531.223.844
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	8.122.362.354	22.432.358.334
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty con	8.614.272.727	28.693.566.881
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Công ty con	-	3.991.272.727
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	Công ty con	1.237.381.819	9.945.529.717
CTCP Đầu tư xây lắp và thương mại dịch vụ HUD3.6	Công ty con	38.062.394.680	26.087.817.635
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	9.815.761.658	10.154.049.363
Công ty CP Xây dựng HUD401	Công ty con	3.106.740.000	18.641.842.727
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	-	80.046.364
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước đây là HUD9)	Công ty con	2.018.090.000	11.784.594.312
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDEC	Công ty con	7.009.047.005	7.030.636.637
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	31.461.789.724	37.045.960.755
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE)	Công ty con	4.482.193.635	10.242.200.000
Công ty CP Xây dựng HUD101	Công ty con	16.789.644.546	31.116.820.000
Công ty CP đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam	Công ty con	1.597.298.182	-
Công ty CP Xây dựng HUD 102	Công ty con	-	491.238.182
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDDLAND	Công ty con	-	1.694.117.273
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	262.909.091	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2017		Năm 2016	
		VND		VND	
Cổ tức được nhận					
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	1.240.000.000	1.240.000.000		1.240.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	3.060.000.000	3.060.000.000		3.060.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	6.856.200.045	6.856.200.045		6.856.200.045
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	4.844.972.868	4.844.972.868		3.824.978.580
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	3.825.000.000	3.825.000.000		2.295.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	3.825.000.000	3.825.000.000		3.825.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	5.100.000.000	5.100.000.000		5.100.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	1.785.000.000	1.785.000.000		1.785.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	201.960.000	201.960.000		201.960.000
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	6.455.649.600	6.455.649.600		4.841.737.200
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	15.300.000.000	15.300.000.000		15.300.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang	Công ty con	7.650.000.000	7.650.000.000		7.140.000.000
Công ty TNHH NN 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	7.561.608.069	7.561.608.069		3.571.398.568
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Công ty con	20.907.060.000	20.907.060.000		-
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	5.362.500.000	5.362.500.000		5.362.500.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC)	Công ty con	-	-		173.882.000

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Tổng Công ty đã được kiểm toán độc lập. Số liệu Báo cáo tài chính năm 2016 đã được điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế năm 2015 và Biên bản kiểm toán Nhà nước năm 2016. Chi tiết như sau:

Các Chỉ tiêu thay đổi trên Bảng Cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Số dư tại 01/01/2017 VND	Số dư tại 31/12/2016 VND	Chênh lệch VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	764.228.050.890	742.018.077.468	22.209.973.422
Trả trước cho người bán ngắn hạn	258.772.786.355	260.502.786.755	(1.730.000.400)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.000.000.000	127.049.488.348	(125.049.488.348)
Phải thu ngắn hạn khác	204.376.404.095	139.121.712.518	65.254.691.577
Hàng tồn kho	6.289.965.214.335	6.301.880.666.376	(11.915.452.041)
Thuế GTGT được khấu trừ	38.653.283.721	40.133.208.070	(1.479.924.349)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11.133.994.221	11.060.144.958	73.849.263
Phải thu về cho vay dài hạn	199.657.547.231	129.313.000.000	70.344.547.231
Tài sản cố định vô hình			
<i>Nguyên giá</i>	<i>32.072.147.256</i>	<i>31.933.147.256</i>	<i>139.000.000</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>-3.348.204.067</i>	<i>-3.278.704.067</i>	<i>(69.500.000)</i>
Cộng thay đổi Tài sản			17.777.696.355
Phải trả người bán ngắn hạn	371.678.026.710	373.408.028.109	(1.730.001.399)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	72.943.126.527	73.028.331.697	(85.205.170)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	778.696.422.032	731.013.366.080	47.683.055.952
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.428.680.850.244	3.430.600.724.347	(1.919.874.103)
Phải trả ngắn hạn khác	261.069.012.617	261.603.004.465	(533.991.848)
Phải trả dài hạn khác	7.700.000	-	7.700.000
Quỹ đầu tư phát triển	161.006.984.416	153.634.473.679	7.372.510.737
Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	15.481.676.383	15.481.676.383	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	12.854.741.396	45.871.239.210	(33.016.497.814)
Cộng thay đổi Nguồn vốn			17.777.696.355

Các Chỉ tiêu thay đổi trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2016 (sau điều chỉnh)	Năm 2016 (trước điều chỉnh)	Chênh lệch
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.042.767.508.649	1.045.340.431.561	(2.572.922.912)
Giá vốn hàng bán	722.460.079.202	728.771.352.199	(6.311.272.997)
Doanh thu hoạt động tài chính	127.516.137.799	116.440.094.493	11.076.043.306
Chi phí quản lý doanh nghiệp	128.792.936.982	128.862.436.982	(69.500.000)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.629.730.023	1.748.760.805	880.969.218
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	83.638.897.807	69.635.973.634	14.002.924.173

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2018
Tổng Giám đốc

Kế toán tổng hợp

Kế toán trưởng



Nguyễn Vương Quốc



Nguyễn Huy Hưng



Nguyễn Đức Hùng