

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021**

---

**Hà Nội - Tháng 08 năm 2021**

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 38

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được kiểm toán cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021.

### TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>Hội đồng Thành viên</b>	Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch
	Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
	Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
	Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
	Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Phạm Văn Ân	Phó Tổng Giám đốc
<b>Ban Kiểm soát</b>	Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Phó Tổng Giám đốc
	Bà Lê Thị Quyên	Tổ trưởng - Kiểm soát viên chuyên trách (Nghỉ hưu ngày 01/7/2021)
	Bà Lê Thị Thủy	Kiểm soát viên



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

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 được Kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam - Thành viên Hãng Kiểm toán MGI Quốc tế.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc.



**Đỗ Hoài Đông**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2021



Số: 619/2021/BCKT-BCTCHN/AVA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kết toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021  
của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được lập ngày 12/8/2021, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 30/6/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 (Công ty con của Tổng công ty) chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập đối với khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán tại ngày 01/01/2021 và ngày 30/6/2021. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập các tài liệu cần thiết để làm cơ sở đánh giá khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này cũng như không có căn cứ ước tính số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập.



Tại ngày 30/6/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1 (Công ty con của Tổng công ty), Do hạn chế thông tin về hiện trạng các khoản nợ phải trả lâu ngày với giá trị là 16,36 tỷ đồng tại thời điểm 30/6/2021. Chúng tôi không thể đánh giá được các điều chỉnh có liên quan đến các khoản nợ phải trả này tại Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của Công ty.

Tại ngày 30/6/2021, Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng HUD1.02 (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1) đã dừng hoạt động, số liệu được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2020 và kỳ 6 tháng năm 2021 chưa được kiểm toán. Do không được cung cấp tài liệu, nên chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về số liệu Tài sản, Nợ phải trả, Doanh thu, Chi phí và các khoản mục liên quan của Công ty con nêu trên được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kết toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của Công ty. Giá trị Tổng tài sản, Nợ Phải trả và Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng HUD1.02 lần lượt là 99,16 tỷ đồng, 84,49 tỷ đồng và 14,67 tỷ đồng.

Tại ngày 30/6/2021, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam (Công ty con của Tổng công ty) đang theo dõi trên Dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm và Công trình Khu tái định cư Vĩnh Lộc B chưa được quyết toán, Dự án Khu đô thị mới tại thành phố Viên Chăn - Lào và Dự án Bắc Sông Hiếu - Đông Hà - Quảng Trị đang tạm dừng chưa thể tiếp tục triển khai; Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (Công ty con của Tổng công ty) theo dõi Công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung đã hoàn thành bàn giao cho Chủ đầu tư và chưa được quyết toán. Với các tài liệu hiện có, chúng tôi chưa xác định được giá trị doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và chi phí giá vốn còn được ghi nhận. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá về khả năng thu hồi đối với giá trị dở dang tại ngày 30/6/2021, cũng như xác định được dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) và ảnh hưởng đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

#### **Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

#### **Vấn đề khác**

Như đã trình bày tại Thuyết minh 6.3 - Thông tin so sánh. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM; kiểm toán viên đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 10/04/2021 có dạng ý kiến kiểm toán ngoại trừ.

Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 chưa được kiểm toán.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA)**



**Lưu Quốc Thái**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 0155-2018-126-1  
Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2021

**Trần Thị Chúc**  
**Kiểm toán viên**

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 3278-2020-126-1



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Mẫu B 01a-DN/HN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

	MS	TM	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>10.131.539.060.219</b>	<b>11.279.865.699.286</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>1.229.559.819.125</b>	<b>1.193.450.131.497</b>
1. Tiền	111		476.490.967.968	908.825.849.384
2. Các khoản tương đương tiền	112		753.068.851.157	284.624.282.113
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>252.809.864.000</b>	<b>230.736.781.808</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	252.809.864.000	230.736.781.808
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.891.567.604.642</b>	<b>2.043.502.487.137</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	825.894.035.944	1.053.450.991.486
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	384.904.029.989	322.197.081.779
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.894.421.000	5.894.421.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	825.981.848.053	816.883.005.105
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(151.106.730.344)	(154.923.012.233)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>6.623.968.731.095</b>	<b>7.687.170.468.683</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	6.623.968.731.095	7.687.170.468.683
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>133.633.041.357</b>	<b>125.005.830.161</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	6.126.857.171	4.839.739.135
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		86.413.477.270	89.833.562.872
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	41.092.706.916	30.332.528.154
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.426.385.749.459</b>	<b>2.343.503.576.925</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>135.300.000</b>	<b>135.300.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	135.300.000	135.300.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>754.138.800.143</b>	<b>770.833.939.743</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	612.539.598.672	628.891.483.319
- Nguyên giá	222		1.128.431.317.521	1.145.251.519.935
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(515.891.718.849)	(516.360.036.616)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	141.599.201.471	141.942.456.424
- Nguyên giá	228		145.553.846.425	145.508.846.425
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.954.644.954)	(3.566.390.001)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>818.756.223.515</b>	<b>829.529.819.305</b>
1. Nguyên giá	231		1.051.315.072.427	1.051.315.072.427
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(232.558.848.912)	(221.785.253.122)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.11</b>	<b>1.616.444.453.741</b>	<b>488.685.649.784</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		241.655.958.808	380.557.894.477
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.374.788.494.933	108.127.755.307
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>66.987.038.122</b>	<b>81.465.229.346</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		48.071.953.098	62.550.144.322
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		21.260.000.000	21.260.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.344.914.976)	(2.344.914.976)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>169.923.933.938</b>	<b>172.853.638.747</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	156.096.736.489	157.776.441.298
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		77.197.449	77.197.449
4. Lợi thế thương mại	269		13.750.000.000	15.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>13.557.924.809.678</b>	<b>13.623.369.276.211</b>
(270 = 100+200)				



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

Mẫu B 01a-DN/HN

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

	MS	TM	30/6/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.831.278.945.710</b>	<b>9.875.335.510.653</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.639.842.858.036</b>	<b>7.537.614.878.473</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	377.252.614.714	477.936.201.047
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	1.055.814.838.836	847.989.097.380
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	359.350.045.266	357.168.281.911
4. Phải trả người lao động	314		25.118.892.052	64.874.463.737
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	627.739.628.190	3.723.729.482.220
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		96.259.764.006	103.390.372.146
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	623.451.245.912	564.051.469.386
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.368.560.642.641	1.283.153.305.056
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.997.230.855	3.270.334.974
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		104.297.955.564	112.051.870.616
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.191.436.087.674</b>	<b>2.337.720.632.180</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	3.132.080.011.279	4.077.750.478
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		91.422.852.114	82.067.750.226
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	251.379.010.292	216.025.026.628
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	1.669.951.395.219	1.989.540.677.006
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.361.221.124	4.560.898.196
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		897.480.582	920.812.582
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		40.344.117.064	40.527.717.064
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.726.645.863.968</b>	<b>3.748.033.765.558</b>
(400 = 410+430)				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>3.726.645.863.968</b>	<b>3.748.033.765.558</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.185.626.406.796	2.172.023.918.523
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		86.159.314.691	113.359.289.715
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.494.473	4.494.473
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		135.357.525.425	130.753.678.046
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		117.573.875.215	100.284.227.070
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.783.650.210	30.469.450.976
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		875.153.730.699	887.547.992.917
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>13.557.924.809.678</b>	<b>13.623.369.276.211</b>
(440 = 300+400)				

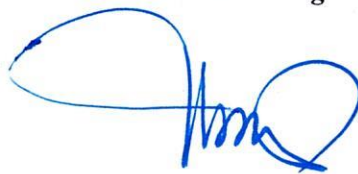
Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2021

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

Mẫu B 02a-DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ kế toán 6 tháng	Kỳ kế toán 6 tháng
			30/6/2021	30/6/2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	1.092.511.041.993	2.312.629.732.374
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	5.764.734.935	37.010.360.083
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.20	1.086.746.307.058	2.275.619.372.291
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	842.532.362.808	1.842.831.184.087
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		244.213.944.250	432.788.188.204
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	21.129.061.442	28.620.182.033
7. Chi phí tài chính	22	5.23	53.207.576.793	61.711.486.950
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		51.798.397.066	58.891.748.071
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(1.464.788.259)	(3.844.700.759)
9. Chi phí bán hàng	25	5.24	49.447.732.886	98.583.810.668
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	113.584.895.845	180.483.810.108
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		47.638.011.909	116.784.561.752
12. Thu nhập khác	31	5.25	11.152.050.103	6.605.482.067
13. Chi phí khác	32	5.25	9.155.614.175	7.429.009.212
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.25	1.996.435.928	(823.527.145)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		49.634.447.837	115.961.034.607
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	18.817.905.923	33.042.531.419
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.27	-	4.281.661.533
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		30.816.541.914	78.636.841.655
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		17.783.650.210	30.469.450.976
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		13.032.891.704	48.167.390.679

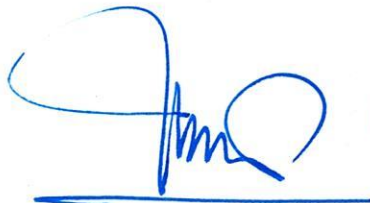
Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2021

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Kỳ kế toán 6 tháng	Kỳ kế toán 6 tháng
			30/6/2021	30/6/2020
			VND	VND
	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		49.634.447.837	115.961.034.607
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		30.670.142.259	48.043.902.352
- Các khoản dự phòng	03		(5.112.718.008)	3.031.399.993
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.961.388.950)	(135.363.384.881)
- Chi phí lãi vay	06		51.798.397.066	66.278.245.114
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	91.578.204
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		109.028.880.204	98.042.775.389
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		153.523.434.857	(316.177.253.922)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(62.431.855.430)	(512.758.405.873)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		184.196.715.554	213.252.731.875
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		392.586.773	(15.684.251.845)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(51.816.559.401)	(87.266.197.706)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(30.049.163.670)	(52.126.754.870)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	21.099.906.027
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(13.200.365.632)	(47.438.528.730)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>289.643.673.255</b>	<b>(699.055.979.655)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.326.617.808)	(17.375.569.549)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		578.363.636	487.523.272
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(22.073.082.192)	(497.942.776.865)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	280.376.889.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(12.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		14.478.191.224	16.170.522.683
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13.520.661.680	130.753.379.820
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>1.177.516.540</b>	<b>(99.530.031.639)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		504.270.295.015	1.695.709.154.540
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(738.452.239.217)	(1.358.028.859.506)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20.529.557.965)	(23.453.909.026)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(254.711.502.167)</b>	<b>314.226.386.008</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>36.109.687.628</b>	<b>(484.359.625.286)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>1.193.450.131.497</b>	<b>1.072.507.904.661</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70		<b>1.229.559.819.125</b>	<b>588.148.279.375</b>

Kế toán tổng hợp

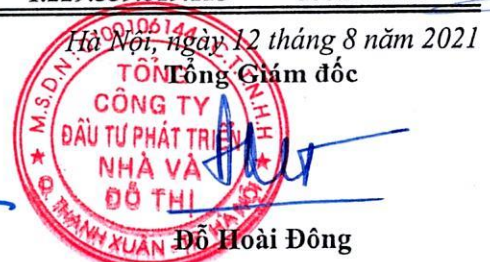


Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều





**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ 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 kỳ: Đầu tư và phát triển nhà, kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị và thi công xây lắp các công trình.

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

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



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/6/2021, Tổng Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

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

<u>Công ty Con</u>	<u>Hoạt động chính</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1	Đầu tư kinh doanh nhà, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	54,8%	54,8%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Kinh doanh bất động sản	73%	73%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Kinh doanh bất động sản	58,3%	58,3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Kinh doanh bất động sản	52,8%	52,8%
<b><u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u></b>			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27,3%	27,3%
Công ty Liên doanh Janadeco	Kinh doanh bất động sản	35%	35%
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Quản lý khu du lịch	19,79%	23,6%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	21%	21%



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

*Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:*

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

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

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/6/2021.

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

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

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021



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

##### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con: Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9), Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC, Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang, Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUDSE), Công ty CP Đầu tư Tam Đảo, Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC).

##### **Ước tính kế toán**

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



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

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

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

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

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

- (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 30/6/2021.
- (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 30/6/2021.

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

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

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

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

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

##### Các khoản tương đương tiền

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

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

##### Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

##### Các khoản cho vay

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

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



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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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



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

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

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

**a. Nguyên tắc kế toán**

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

**b. Phương pháp khấu hao**

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

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

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

**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.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Tổng Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Tổng Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- 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 kỳ, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án của Công ty mẹ số tiền là 92.685.462.205 đồng, trong đó số đã kết chuyển vào giá vốn bán hàng là 22.190.400.055 đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

###### Đối với Doanh thu 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 phân 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:

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

###### Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Các bên liên quan**

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



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
Tiền mặt	67.562.602.437	65.126.780.332
Tiền gửi ngân hàng	408.928.365.531	843.699.069.052
Các khoản tương đương tiền	753.068.851.157	284.624.282.113
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	753.068.851.157	284.624.282.113
<b>Tổng</b>	<b>1.229.559.819.125</b>	<b>1.193.450.131.497</b>

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

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

	30/6/2021 (VND)		01/01/2021(VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	252.809.864.000	252.809.864.000	230.736.781.808	230.736.781.808
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	252.809.864.000	252.809.864.000	230.736.781.808	230.736.781.808
<b>Tổng</b>	<b>252.809.864.000</b>	<b>252.809.864.000</b>	<b>230.736.781.808</b>	<b>230.736.781.808</b>

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

**5.3 Phải thu khách hàng**

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>825.894.035.944</b>	<b>1.053.450.991.486</b>
Công ty TNHH MTV		
Cấp thoát nước Bắc Ninh	34.485.908.476	34.485.908.476
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)	33.252.184.483	33.252.184.483
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn		
NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp)	48.115.685.326	48.115.685.326
Dự án Khu B Bắc Ninh	26.948.680.467	59.514.715.230
Phải thu khách hàng khác	648.605.668.716	878.082.497.971
<b>Tổng</b>	<b>825.894.035.944</b>	<b>1.053.450.991.486</b>

(\*): Tổng công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Tổng công ty lắp máy Việt Nam với số tiền 28.252.184.483 đồng.



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>384.904.029.989</b>	<b>322.197.081.779</b>
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	23.480.699.000	23.325.999.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh) (*)	20.677.541.620	20.677.541.620
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	48.002.477.491	48.002.477.491
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	63.711.956.800	63.711.956.800
Trung tâm phát triển quỹ đất Quận Hà Đông (*)	12.152.226.229	12.152.226.229
Các đối tượng khác	216.879.128.849	154.326.880.639
<b>Tổng</b>	<b>384.904.029.989</b>	<b>322.197.081.779</b>

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

**5.5 Phải thu khác**

	30/6/2021 (VND)		01/01/2021(VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>825.981.848.053</b>	<b>(56.947.203.715)</b>	<b>816.883.005.105</b>	<b>(51.469.761.750)</b>
- Kỳ cược, ký quỹ	43.511.145.258	-	39.126.008.949	-
- Tạm ứng	316.251.144.513	-	233.663.228.683	-
- Phải thu khác	466.219.558.282	(56.947.203.715)	544.093.767.473	(51.469.761.750)
+ Phải thu Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
+ Ông Ngọc (phụ trách kinh doanh xi măng)	10.186.507.727	(1.068.508.170)	10.186.507.727	(1.068.508.170)
+ Phải thu tiền đền bù Giải phóng mặt bằng tại các Dự án	400.939.637.338	-	400.939.637.338	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc (**)	452.564.696	(452.564.696)	952.564.696	(952.564.696)
+ Phải thu khác	8.423.115.521	(9.208.397.849)	85.797.324.712	(3.230.955.884)
<b>Dài hạn</b>	<b>135.300.000</b>	<b>-</b>	<b>135.300.000</b>	<b>-</b>
- Phải thu dài hạn khác	70.000.000	-	65.300.000	-
- Kỳ cược, ký quỹ	65.300.000	-	70.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>826.117.148.053</b>	<b>(56.947.203.715)</b>	<b>817.018.305.105</b>	<b>(51.469.761.750)</b>

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

(\*\*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc với số tiền là: 452.564.696 đồng.



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

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

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.126.857.171</b>	<b>4.839.739.135</b>
Chi phí công cụ dụng cụ, cải tạo văn phòng	513.006.807	515.618.941
Phí bảo hiểm vật chất và trách nhiệm dân sự	77.225.275	121.813.236
Chi phí thuê tài sản, nhà cửa, văn phòng	-	12.000.000
Chi phí bán hàng Dự án Đông Tăng Long - KNO Số 4	4.734.668.310	3.955.512.266
Chi phí bán hàng dự án Đông sơn	239.893.669	-
Chi phí bán hàng Dự án HUD Thanh Lâm Đại Thịnh 2	185.360.041	46.581.921
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	376.703.069	188.212.771
<b>Dài hạn</b>	<b>156.096.736.489</b>	<b>157.776.441.298</b>
Chi phí thuê văn phòng	237.822.581	-
Chi phí hoàn thiện văn phòng HUDTOWER	-	101.013.817
Chi phí công cụ dụng cụ	9.101.559.039	8.390.819.918
Chi phí sửa chữa trụ sở làm việc công ty	1.831.944.535	2.695.986.020
Chi phí thuê đất	2.399.033.537	2.443.460.087
Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất của Dự án Chánh Mỹ (Giai đoạn 1)	138.383.006.303	138.383.006.303
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.143.370.494	5.762.155.153
<b>Tổng</b>	<b>162.223.593.660</b>	<b>162.616.180.433</b>

**5.7 Hàng tồn kho**

	30/6/2021(VND)		01/01/2021(VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.799.069.232	-	3.964.405.724	-
Công cụ, dụng cụ	346.871.838	-	312.620.157	-
Chi phí SX KDDD	6.520.215.429.867	-	7.560.173.045.978	-
Thành phẩm	94.953.401.540	-	118.340.595.240	-
Hàng hóa	4.653.958.618	-	4.379.801.584	-
<b>Tổng</b>	<b>6.623.968.731.095</b>	<b>-</b>	<b>7.687.170.468.683</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30/6/2021, toàn bộ toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/các quyền tài sản phát sinh từ dự án HUD Sơn Tây (trước là Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phú) làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. (Xem chi tiết thuyết minh 5.18).



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư tại 01/01/2021	836.718.154.603	142.660.733.626	141.014.593.440	15.213.855.781	9.644.182.485	1.145.251.519.935
Tăng trong kỳ	101.786.364	384.488.000	3.223.113.792	281.455.909	-	3.990.844.065
Mua trong kỳ	101.786.364	384.488.000	3.223.113.792	281.455.909	-	3.990.844.065
Giảm trong kỳ	-	227.666.666	20.583.379.813	-	-	20.811.046.479
Thanh lý, nhượng bán	-	227.666.666	20.583.379.813	-	-	20.811.046.479
Số dư tại 30/6/2021	836.819.940.967	142.817.554.960	123.654.327.419	15.495.311.690	9.644.182.485	1.128.431.317.521
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại 01/01/2021	252.322.159.999	120.382.246.004	121.975.829.207	13.406.378.165	8.273.423.241	516.360.036.616
Tăng trong kỳ	13.281.416.013	2.558.270.079	2.884.784.996	515.690.799	268.129.629	19.508.291.516
Khấu hao trong kỳ	13.281.416.013	2.558.270.079	2.884.784.996	515.690.799	268.129.629	19.508.291.516
Giảm trong kỳ	-	227.666.666	19.748.942.617	-	-	19.976.609.283
Thanh lý, nhượng bán	-	227.666.666	19.748.942.617	-	-	19.976.609.283
Số dư tại 30/6/2021	265.603.576.012	122.712.849.417	105.111.671.586	13.922.068.964	8.541.552.870	515.891.718.849
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2021	584.395.994.604	22.278.487.622	19.038.764.233	1.807.477.616	1.370.759.244	628.891.483.319
Tại 30/6/2021	571.216.364.955	20.104.705.543	18.542.655.833	1.573.242.726	1.102.629.615	612.539.598.672

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2021 là 215.630.414.970 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 321.675.742.689 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2021 là 154.824.432.700 đồng (tại ngày 01/01/2021 là 219.612.309.770 đồng)



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2021	143.377.587.153	2.131.259.272	145.508.846.425
Tăng trong kỳ	-	45.000.000	45.000.000
Mua trong kỳ	-	45.000.000	45.000.000
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2021	<u>143.377.587.153</u>	<u>2.176.259.272</u>	<u>145.553.846.425</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2021	1.933.486.750	1.632.903.251	3.566.390.001
Tăng trong kỳ	333.307.038	54.947.915	388.254.953
Khấu hao trong kỳ	333.307.038	54.947.915	388.254.953
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 30/6/2021	<u>2.266.793.788</u>	<u>1.687.851.166</u>	<u>3.954.644.954</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2021	<u>141.444.100.403</u>	<u>498.356.021</u>	<u>141.942.456.424</u>
Tại 30/6/2021	<u>141.110.793.365</u>	<u>488.408.106</u>	<u>141.599.201.471</u>

**5.10 Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	1.051.315.072.427	-	0	1.051.315.072.427
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	1.048.187.799.149	-	-	1.048.187.799.149
Giá trị hao mòn lũy kế	221.785.253.122	10.773.595.790	-	232.558.848.912
- Nhà	221.785.253.122	10.773.595.790	-	232.558.848.912
Giá trị còn lại	829.529.819.305	(10.773.595.790)	0	818.756.223.515
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	826.402.546.027	(10.773.595.790)	-	815.628.950.237

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

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

Giá trị còn lại tại ngày 30/6/2021 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).

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

- Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính (thời gian khấu hao phân bổ 20-50 năm). Tổng công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

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

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Tại ngày 30/6/2021, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng cơ quan Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán kỳ.

**5.11 Tài sản dở dang dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2021(VND)		01/01/2021(VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241.655.958.808	241.655.958.808	380.557.894.477	380.557.894.477
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241.655.958.808	241.655.958.808	380.557.894.477	380.557.894.477
<b>Chi phí XDCB dở dang</b>	<b>1.374.788.494.933</b>	<b>1.374.788.494.933</b>	<b>108.127.755.307</b>	<b>108.127.755.307</b>
Đường quanh Hồ LĐ giai đoạn I & II	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997	59.030.645.997
Chi phí đầu tư DA cửa ô phía Nam	47.815.183.229	47.815.183.229	47.815.183.229	47.815.183.229
Các công trình khác	884.034.292	884.034.292	893.926.081	893.926.081
Sửa chữa lớn TSCĐ	2.061.902.728	2.061.902.728	-	-
Mua sắm TSCĐ	461.200.000	461.200.000	388.000.000	388.000.000
Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER - 37 Lê Văn Lương	1.264.535.528.687	1.264.535.528.687	-	-
<b>Tổng</b>	<b>1.616.444.453.741</b>	<b>1.616.444.453.741</b>	<b>488.685.649.784</b>	<b>488.685.649.784</b>

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

Tại ngày 30/6/2021, 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).



5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		30/6/2021 (VND)			01/01/2021(VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>48.071.953.098</b>	-		<b>62.550.144.322</b>	-	
Công ty Liên doanh Vinapon (1)	27,30%	27,30%	29.355.336.485	-		29.355.336.485	-	
Công ty Liên doanh Janadeco (2)	35,00%	35,00%	-	-		-	-	
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	23,62%	23,62%	9.193.404.086	-		19.706.807.051	-	
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	21,00%	21,00%	8.065.320.575	-		9.530.108.834	-	
Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	30,50%	30,50%	-	-		2.500.000.000	-	
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC - DESCOR	20,00%	20,00%	1.457.891.952	-		1.457.891.952	-	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>21.260.000.000</b>	<b>(2.344.914.976)</b>		<b>21.260.000.000</b>	<b>(2.344.914.976)</b>	
Vốn góp cổ phần			15.610.000.000	(1.297.720.144)		15.610.000.000	(1.297.720.144)	
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc	13,3%	13,3%	2.800.000.000	(1.047.194.832)		2.800.000.000	(1.047.194.832)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục HUDECO			2.850.000.000	-		2.850.000.000	-	
<b>Tổng</b>			<b>69.331.953.098</b>	<b>(2.344.914.976)</b>	<b>(*)</b>	<b>83.810.144.322</b>	<b>(2.344.914.976)</b>	<b>(*)</b>

(1): 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.

(\*): 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 hợp nhất giữa niên độ vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật đánh giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

**5.13 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	30/6/2021(VND)		01/01/2021(VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>377.252.614.714</b>	<b>377.252.614.714</b>	<b>477.936.201.047</b>	<b>477.936.201.047</b>
<b>Phải trả người bán</b>	<b>377.252.614.714</b>	<b>377.252.614.714</b>	<b>477.936.201.047</b>	<b>477.936.201.047</b>
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	20.594.122.817	20.594.122.817	20.594.122.817	20.594.122.817
Công ty Sản xuất thương mại và Xây dựng Mạnh Thắng	7.745.364.524	7.745.364.524	20.745.364.524	20.745.364.524
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh	2.799.292.711	2.799.292.711	2.799.292.711	2.799.292.711
Chi nhánh Sơn Tây - Công ty TNHH MTV Tây Bắc	11.564.970.611	11.564.970.611	31.168.688.684	31.168.688.684
Các đối tượng khác	334.548.864.051	334.548.864.051	402.628.732.311	402.628.732.311
<b>Tổng</b>	<b>377.252.614.714</b>	<b>377.252.614.714</b>	<b>477.936.201.047</b>	<b>477.936.201.047</b>

**5.14 Người mua ứng tiền trước**

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty cổ phần TASC0	189.932.517.200	189.932.517.200
Công ty TNHH Lop Cofo Việt Nam	35.000.000.000	35.000.000.000
BQL các DA đường thủy nội địa phía Bắc	23.501.385.163	-
Người mua trả tiền trước khác	807.380.936.473	623.056.580.180
<b>Tổng</b>	<b>1.055.814.838.836</b>	<b>847.989.097.380</b>

T  
H  
0  
9  
N  
1  
A



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2021
<b>Phải nộp</b>	<b>357.168.281.911</b>	<b>128.003.670.246</b>	<b>125.821.906.891</b>	<b>359.350.045.266</b>
Thuế giá trị gia tăng	17.033.994.571	41.242.117.543	39.015.019.416	19.261.092.698
Thuế tiêu thụ đặc biệt	342.714.703	1.292.002.559	1.563.004.660	71.712.602
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.507.513.296	8.894.886.065	13.460.003.304	5.942.396.057
Thuế thu nhập cá nhân	2.097.062.095	7.729.841.854	9.366.939.572	459.964.377
Thuế tài nguyên	246.442.750	465.902.618	615.244.421	97.100.947
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	35.569.463.700	30.899.838.366	4.669.625.334
Thuế khác	-	1.162.081.289	648.342.494	513.738.795
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	326.940.554.496	31.647.374.618	30.253.514.658	328.334.414.456
<b>Phải thu</b>	<b>30.332.528.154</b>	<b>10.878.930.905</b>	<b>21.639.109.667</b>	<b>41.092.706.916</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	540.296.818	125.524.276	4.014.895.870	4.429.668.412
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.410.316.123	9.923.019.858	16.589.160.366	36.076.456.631
Thuế thu nhập cá nhân	116.917.644	1.854.370	452.184.933	567.248.207
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	263.763.551	828.532.201	582.868.498	18.099.848
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.234.018	200		1.233.818

**5.16 Chi phí phải trả**

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>627.739.628.190</b>	<b>3.723.729.482.220</b>
Trích trước chi phí công trình	542.997.310.304	3.712.830.747.617
Chi phí lãi vay phải trả	70.368.740.512	5.928.578.098
Chi phí khác	14.373.577.374	4.970.156.505
<b>Dài hạn</b>	<b>3.132.080.011.279</b>	<b>4.077.750.478</b>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	4.028.895.384	4.077.750.478
Bất động sản đầu tư cho thuê kiot		
Trích trước chi phí công trình	3.128.051.115.895	-
<b>Tổng</b>	<b>3.759.819.639.469</b>	<b>3.727.807.232.698</b>



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

**5.17 Phải trả khác**

	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>623.451.245.912</b>	<b>564.051.469.386</b>
Kinh phí công đoàn	1.852.956.319	1.318.820.870
Bảo hiểm xã hội	3.531.709.549	2.045.411.957
Bảo hiểm y tế	419.584.222	359.072.827
Phải trả về cổ phần hóa	239.258.966	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	300.390.823.911	186.633.100.145
Bảo hiểm thất nghiệp	251.094.259	228.664.694
Các khoản phải trả, phải nộp khác	316.765.818.686	373.466.398.893
<i>Tiền thuê đất bổ sung dự án Việt Hưng theo Thông báo 19261 ngày 03/10/2019</i>	<i>20.729.132.211</i>	<i>20.729.132.211</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>755.736.109</i>	<i>2.140.245.753</i>
<i>Đặt cọc thuê nhà ở xã hội</i>	<i>11.652.219.212</i>	<i>39.380.666.605</i>
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>93.678.007.315</i>	<i>117.437.608.536</i>
<i>Phí quản lý đô thị</i>	<i>18.280.665.013</i>	<i>13.983.723.692</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trước luật nhà ở</i>	<i>8.894.546.942</i>	<i>8.894.546.942</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (4)</i>	<i>78.641.633.710</i>	<i>72.809.009.464</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>84.133.878.174</i>	<i>98.091.465.690</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>251.379.010.292</b>	<b>216.025.026.628</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	144.022.607.991	144.022.607.991
Công ty Cổ phần Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	45.089.162.290	20.671.078.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	46.635.504.468	21.200.000.000
Phải trả dài hạn khác	15.631.735.543	30.131.340.637
<b>Tổng</b>	<b>874.830.256.204</b>	<b>780.076.496.014</b>

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



**5.17 Phải trả khác (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh của dự án không thành lập pháp nhân mới, các bên thống nhất chỉ định HUD làm đại diện cho hợp doanh làm chủ đầu tư của dự án theo quy định pháp luật và quy định tại hợp đồng này;
- Về tỷ lệ góp vốn

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

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

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

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

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

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

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



5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2021		Phát sinh trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.368.560.642.641</b>	<b>1.368.560.642.641</b>	<b>743.891.546.659</b>	<b>658.484.209.074</b>	<b>1.283.153.305.056</b>	<b>1.283.153.305.056</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (1)	225.493.958.556	225.493.958.556	119.996.110.837	87.271.109.396	192.768.957.115	192.768.957.115
Các ngân hàng khác	176.058.094.613	176.058.094.613	149.194.709.854	208.269.726.733	235.133.111.492	235.133.111.492
Công ty CP Đầu tư 196	-	-	-	15.456.859.912	15.456.859.912	15.456.859.912
Cán bộ nhân viên tại Tổng công ty (2)	38.825.000.000	38.825.000.000	1.813.500.000	86.219.500.000	123.231.000.000	123.231.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon (3)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
Các đối tượng khác	120.787.200.000	120.787.200.000	106.225.000.000	40.997.817.000	55.560.017.000	55.560.017.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (4)	773.275.693.594	773.275.693.594	535.000.000.000	190.000.000.000	628.275.693.594	628.275.693.594
Các đối tượng khác	32.120.695.878	32.120.695.878	31.662.225.968	30.269.196.033	30.727.665.943	30.727.665.943
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.669.951.395.219</b>	<b>1.669.951.395.219</b>	<b>127.040.974.324</b>	<b>446.630.256.111</b>	<b>1.989.540.677.006</b>	<b>1.989.540.677.006</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (4)	157.997.483.307	157.997.483.307	51.800.677.242	335.000.000.000	441.196.806.065	441.196.806.065
Các ngân hàng khác	202.121.911.912	202.121.911.912	70.270.297.082	52.630.256.111	184.481.870.941	184.481.870.941
Trái phiếu phát hành	1.285.000.000.000	1.285.000.000.000	2.000.000.000	57.000.000.000	1.340.000.000.000	1.340.000.000.000
Các đối tượng khác	24.832.000.000	24.832.000.000	2.970.000.000	2.000.000.000	23.862.000.000	23.862.000.000
<b>Tổng</b>	<b>3.038.512.037.860</b>	<b>3.038.512.037.860</b>	<b>870.932.520.983</b>	<b>1.105.114.465.185</b>	<b>3.272.693.982.062</b>	<b>3.272.693.982.062</b>

**Khoản vay ngắn hạn**

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

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



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

#### Khoản vay dài hạn

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

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH ngày 27/09/2019 với số tiền cấp hạn mức là 300.000.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị HUD Sơn Tây (bao gồm thanh toán tiền sử dụng đất và không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng.) tại phường Trung Hưng, phường Quang Trung và phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất thỏa thuận thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng. Tài sản đảm bảo khoản vay theo hợp đồng bên vay cam kết sử dụng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp.

- Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH-PM ngày 18/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 488.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Phú Mỹ và Đầu tư xây dựng Khu nhà ở - thương mại tuyến phố trung tâm thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Phú Mỹ tại Phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đông, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị (nhưng không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng). Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐBĐ/PM ngày 27/12/2019 gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM666907 số vào sổ cấp GCN 268 được cấp bởi sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội ngày 07/06/2013 và các công trình xây dựng, công trình phụ trợ, công trình nâng cấp và bất động sản khác được xây dựng, mua và/hoặc gắn liền hay tọa lạc vĩnh viễn tại khu đất Lê Văn Lương trong thời điểm hiện tại và tương lai.

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



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

Mẫu B 09a-DN/HN

5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá tài sản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2020</b>	<b>2.118.228.405.116</b>	<b>107.305.325.824</b>	<b>4.494.473</b>	<b>333.489.456.909</b>	<b>236.055.176.573</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>1.123.668.567.322</b>	<b>4.019.820.648.718</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	45.044.503.516	-	104.867.429.036	149.911.932.552
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	53.795.513.407	-	-	(53.795.513.407)	-	-	-
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (1)	53.795.513.407	(53.795.513.407)	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ khen thưởng BDH., Cổ tức,...	-	5.150.964.856	-	-	(111.486.004.292)	-	(117.706.369.320)	(224.041.408.756)
Thuế TNDN và tiền chậm nộp thuế TNDN do loại trừ chi phí hỗ trợ giải phóng mặt bằng Dự án mở rộng đường Nguyễn Khuyến Hà Đông theo Thông báo 86908/TB-CT-QLN ngày 29/9/2020 của Cục thuế TP Hà Nội	-	-	-	-	2.021.058.695	-	-	2.021.058.695
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2020	-	-	-	-	(80.489.686.679)	-	-	(80.489.686.679)
Tăng khác	-	902.999.035	-	9.785.712.474	93.404.143.640	-	(95.569.910.219)	8.522.944.930
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	-	-	-	-	(127.711.723.902)	(127.711.723.902)
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>2.172.023.918.523</b>	<b>113.359.289.715</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>130.753.678.046</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>887.547.992.917</b>	<b>3.748.033.765.558</b>
<b>Số dư tại 01/01/2021</b>	<b>2.172.023.918.523</b>	<b>113.359.289.715</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>130.753.678.046</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>887.547.992.917</b>	<b>3.748.033.765.558</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	17.783.650.210	-	13.032.891.704	30.816.541.914
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	13.602.488.273	-	-	(13.602.488.273)	-	-	-
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (1)	13.602.488.273	(13.602.488.273)	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (2)	-	-	-	-	(4.914.053.826)	-	-	(4.914.053.826)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước 6 tháng năm 2021	-	-	-	-	(26.825.085.478)	-	-	(26.825.085.478)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và Thù lao HĐQT, Ban điều hành, giám khác....	-	-	-	-	(5.554.342.566)	-	(4.834.500.864)	(10.388.843.430)
Chia cổ tức Công ty con	-	-	-	-	-	-	(20.228.268.253)	(20.228.268.253)
Giảm khác	-	(27.199.975.024)	-	-	37.716.167.312	-	(364.384.805)	10.151.807.483
<b>Số dư tại 30/6/2021</b>	<b>2.185.626.406.796</b>	<b>86.159.314.691</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>135.357.525.425</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>875.153.730.699</b>	<b>3.726.645.863.968</b>

**Ghi chú:** (1): Tổng Công ty thực hiện kết chuyển số dư các quỹ tăng vốn điều lệ theo Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính Phủ và Thông tư 36/2021/TT-BTC ngày 26/5/2021.

(2): Căn cứ theo Quỹ tiền lương thực hiện theo quy định tại Điều 31, Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 và Thông tư 36/2021/TT-BTC ngày 26/5/2021

Doanh nghiệp xếp loại A được trích 3 tháng lương thực hiện cho hai quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Doanh nghiệp xếp loại A được trích 1,5 tháng lương thực hiện của người quản lý doanh nghiệp, kiểm soát viên.



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

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

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Doanh thu kinh doanh BĐS	605.613.146.014	955.896.007.961
Doanh thu xây lắp	135.113.325.489	152.052.953.010
Doanh thu bán hàng	186.240.762.663	1.017.042.830.884
Doanh thu cung cấp dịch vụ	128.954.938.078	153.117.408.161
Doanh thu hoạt động khác	36.588.869.749	34.520.532.358
<b>Tổng</b>	<b>1.092.511.041.993</b>	<b>2.312.629.732.374</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>5.764.734.935</b>	<b>37.010.360.083</b>
Hàng bán trả lại	5.340.402.774	36.887.336.083
Giảm giá hàng bán	424.332.161	123.024.000
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.086.746.307.058</b>	<b>2.275.619.372.291</b>

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

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	559.932.437.360	745.423.287.781
Giá vốn xây lắp	149.821.464.119	110.995.325.270
Giá vốn bán hàng	35.871.612.761	896.610.787.979
Giá vốn hoạt động khác	25.640.955.761	13.578.527.841
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	71.265.892.807	76.223.255.216
<b>Tổng</b>	<b>842.532.362.808</b>	<b>1.842.831.184.087</b>

**5.22 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.321.163.880	24.220.014.505
Cổ tức, lợi nhuận được chia	199.497.800	3.574.025.777
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	207.831
Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.608.399.762	825.933.920
<b>Tổng</b>	<b>21.129.061.442</b>	<b>28.620.182.033</b>



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

**5.23 Chi phí hoạt động tài chính**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Lãi tiền vay	51.798.397.066	58.891.748.071
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	1.878.997.634
Lỗ chênh lệch tỷ giá	13.820	313.002
Chi phí hoạt động tài chính khác	1.409.165.907	940.428.243
<b>Tổng</b>	<b>53.207.576.793</b>	<b>61.711.486.950</b>

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

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>49.447.732.886</b>	<b>98.583.810.668</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	16.348.788.361	20.061.010.102
Chi phí đồ dùng văn phòng	647.719	412.315.880
Chi phí khấu hao TSCĐ	47.784.202	332.131.325
Chi phí bảo hành	-	(787.921.825)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.248.662.245	66.825.937.265
Chi phí bằng tiền khác	11.801.850.359	11.740.337.921
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>113.584.895.845</b>	<b>180.483.810.108</b>
Chi phí nhân viên quản lý	54.182.124.450	109.620.923.982
Chi phí vật liệu quản lý	2.063.063.892	2.526.568.532
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.241.236.003	1.879.538.061
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.437.075.547	11.834.636.698
Thuế, phí và lệ phí	2.202.678.008	2.915.898.939
Chi phí dự phòng	598.144.121	1.188.121.641
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.929.846.908	20.271.056.826
Chi phí bằng tiền khác	20.680.726.916	28.997.065.429
Lợi thế thương mại	1.250.000.000	1.250.000.000
<b>Tổng</b>	<b>163.032.628.731</b>	<b>279.067.620.776</b>



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

**5.25 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	4.440.727.270	803.375.999
Hoàn nhập chi phí bảo hành dự án CT2A1 Nam Linh Đàm	1.100.000.000	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng	-	1.024.422.494
Thu nhập từ bồi thường, đền bù	-	26.986.365
Lãi chậm thanh toán	315.287.000	60.216.000
Thu nhập từ thu tiền điện chia hơi	-	765.160.000
Hoàn nhập chi phí trích trước	-	353.398.170
Phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán B1	523.874.144	276.685.432
Thu phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	282.608.212	85.984.545
Thù lao đại diện vốn nhà nước	-	513.894.030
Thu từ tiền đặt cọc	-	77.748.500
Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	4.489.553.477	2.617.610.532
<b>Tổng</b>	<b>11.152.050.103</b>	<b>6.605.482.067</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	4.707.980.271	3.492.177.517
Truy thu thuế, phạt vi phạm hành chính	7.623.063	268.801.501
Chi thù lao đại diện vốn nhà nước	-	350.555.200
Chi phí điện chia hơi	-	765.160.000
Chi phí bảo trì hết nguồn trích trước dự án	300.000.000	81.373.516
Chi phí khác	4.140.010.841	2.470.941.478
<b>Tổng</b>	<b>9.155.614.175</b>	<b>7.429.009.212</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>1.996.435.928</b>	<b>(823.527.145)</b>

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

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	18.817.905.923	33.042.531.419
<b>Tổng</b>	<b>18.817.905.923</b>	<b>33.042.531.419</b>

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

	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 VND	Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	4.281.661.533
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>4.281.661.533</b>



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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021

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

Mẫu B 09a-DN/HN

## 6. THÔNG TIN KHÁC

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

Tổng Công ty đã thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm 31/12/2014, Kiểm toán Nhà nước đã thực hiện kiểm toán giá trị doanh nghiệp và đã được Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 21 tháng 11 năm 2016. Tuy nhiên, theo Văn bản 2350/BXD-KHTC ngày 05/10/2017 của Bộ Xây dựng và Văn bản 14678/BTC-TCĐN 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. Từ đó đến nay, Tổng công ty HUD đã khẩn trương thực hiện các bước công việc, tuy nhiên do tiến độ làm việc với các địa phương về phương án sắp xếp các cơ sở nhà đất, phương án sử dụng đất và giá đất để làm cơ sở tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp kéo dài, đến nay không đảm bảo đáp ứng theo quy định là phải công bố giá trị doanh nghiệp trong vòng 15 tháng kể từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp. Ngày 28/12/2018 Bộ Xây dựng đã có văn bản số 3337/BXD-QLDN báo cáo Thủ tướng Chính phủ tình hình thực hiện cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp do Bộ Xây dựng làm đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước, và đề xuất kiến nghị Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp Công ty mẹ HUD.

Theo quyết định số 26/2019/QĐ-TTg ngày 15/8/2019 về việc phê duyệt thực hiện cổ phần hóa đến hết năm 2020. Theo đó, Tổng Công ty HUD thuộc danh sách các đơn vị cổ phần hóa đến năm 2020.

Theo Văn bản số 1579/VPCP-QLDN ngày 12/3/2021 của Văn phòng Chính phủ về kế hoạch cổ phần hóa HUD và VICEM. Theo đó, Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư rà soát, làm rõ tỷ lệ vốn nhà nước cần nắm giữ tại HUD và VICEM; trên cơ sở đó, Bộ Kế hoạch và Đầu tư khẩn trương tổng hợp, xây dựng danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa giai đoạn 2021-2025, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

### 6.2 Giao dịch các bên liên quan

#### Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/6/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>Phải trả khác</b>		<b>194.444.445</b>	<b>94.444.445</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	194.444.445	94.444.445
<b>Vay ngắn hạn</b>		<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên kết	2.000.000.000	2.000.000.000

### 6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận từng phần.

Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 chưa được kiểm toán.

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 12 tháng 8 năm 2021

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông