

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Hà Nội, Tháng 03 năm 2023

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 55

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Thành viên

Ông Nguyễn Việt Hùng	Chủ tịch
Ông Đỗ Hoài Đông	Thành viên
Ông Phan Trường Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Hoài Đông	Tổng Giám đốc
Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Văn Ân	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Tạ Dũng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/6/2022)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Hoài Đông
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Số: 165/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, được lập ngày 28/3/2023 từ trang 07 đến trang 55, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



Nguyễn Thị Mai Hoa
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Vũ Xuân Hùng
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4015-2022-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		6.714.572.843.201	6.252.260.456.483
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	58.195.247.710	257.347.092.052
1. Tiền	111		53.780.287.710	252.932.132.052
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.414.960.000	4.414.960.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		697.426.925.376	824.043.770.451
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	589.707.385.240	598.706.151.345
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	151.691.708.352	257.740.277.534
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	93.538.482.749	90.055.882.708
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(137.510.650.965)	(122.458.541.136)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	5.571.018.091.322	4.823.682.737.907
1. Hàng tồn kho	141		5.571.018.091.322	4.823.682.737.907
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		387.932.578.793	347.186.856.073
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	345.598.504	7.047.979.777
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.027.685.879	46.451.974.223
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	380.559.294.410	293.686.902.073
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+230+240+250+260)	200		3.326.967.105.253	3.662.689.185.593
II. Tài sản cố định	220		376.928.786.383	378.795.009.179
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	330.319.205.599	331.736.314.319
- Nguyên giá	222		423.187.814.804	414.047.177.475
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(92.868.609.205)	(82.310.863.156)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	46.609.580.784	47.058.694.860
- Nguyên giá	228		50.059.420.686	50.529.329.266
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.449.839.902)	(3.470.634.406)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	439.524.298.155	480.788.776.432
1. Nguyên giá	231		595.693.668.191	623.863.738.046
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(156.169.370.036)	(143.074.961.614)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.10	1.361.657.158.244	1.285.007.970.325
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.361.657.158.244	1.285.007.970.325
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	1.148.169.529.129	1.378.640.419.287
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.103.182.607.865	1.325.648.579.865
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		75.311.220.000	75.311.220.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	2.800.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(30.324.298.736)	(25.119.380.578)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		687.333.342	139.457.010.370
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	687.333.342	139.457.010.370
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		10.041.539.948.454	9.914.949.642.076

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		7.340.383.605.167	7.264.380.762.726
I. Nợ ngắn hạn	310		2.614.261.786.344	2.792.940.549.807
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	281.664.175.052	224.532.635.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	277.758.919.621	284.245.381.569
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	147.172.252.547	361.434.178.137
4. Phải trả người lao động	314		91.489.130.179	46.678.491.172
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	104.394.412.259	388.896.237.443
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		28.410.729.012	24.466.779.027
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	242.401.225.144	317.403.997.291
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	1.367.020.579.011	1.096.956.702.555
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		9.388.072.397	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		64.562.291.122	48.326.146.722
II. Nợ dài hạn	330		4.726.121.818.823	4.471.440.212.919
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.15	3.364.606.062.572	3.010.493.822.215
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	262.021.752.220	240.703.788.143
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	1.046.181.672.967	1.175.356.971.497
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		53.312.331.064	44.885.631.064
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.701.156.343.287	2.650.568.879.350
(400 = 410)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2.701.156.343.287	2.650.568.879.350
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.256.811.951.403	2.206.224.487.466
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		10.041.539.948.454	9.914.949.642.076
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2023

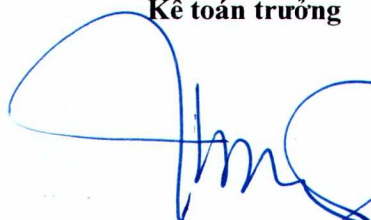
Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

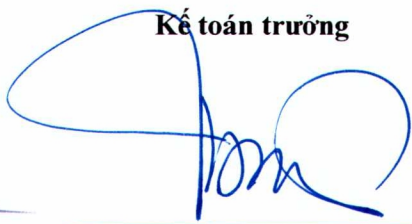
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.285.890.783.731	1.397.729.040.671
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	22.717.346.030	9.343.899.941
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	2.263.173.437.701	1.388.385.140.730
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.056.358.586.478	959.988.061.704
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		1.206.814.851.223	428.397.079.026
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	64.717.514.085	78.700.292.137
7. Chi phí tài chính	22	6.4	133.629.198.347	94.512.208.876
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>123.642.529.768</i>	<i>89.729.361.916</i>
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	45.114.965.603	37.750.362.675
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	418.544.014.101	177.785.124.644
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		674.244.187.257	197.049.674.968
11. Thu nhập khác	31	6.6	26.096.157.471	4.752.685.689
12. Chi phí khác	32	6.6	417.493.800.089	33.150.166.402
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(391.397.642.618)	(28.397.480.713)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		282.846.544.639	168.652.194.255
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	114.221.664.848	43.035.829.809
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		168.624.879.791	125.616.364.446

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

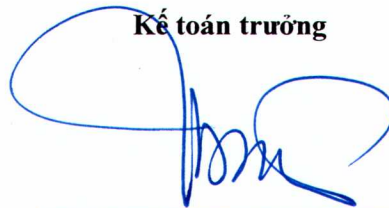
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		282.846.544.639	168.652.194.255
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		24.799.901.819	23.089.168.535
- Các khoản dự phòng	03		29.645.100.384	(20.761.954.518)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(58.071.002.486)	(71.508.232.824)
- Chi phí lãi vay	06		123.642.529.768	89.729.361.916
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		402.863.074.124	189.200.537.364
3. Thay đổi vốn lưu động				
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		62.494.817.050	(38.820.545.571)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(747.335.353.415)	81.656.392.306
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(156.979.636.821)	(88.252.438.711)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		145.472.058.301	(3.798.889.801)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(116.784.309.173)	(95.759.804.030)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(45.665.622.557)	(20.528.175.615)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(34.190.855.600)	(28.617.365.632)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(490.125.828.091)	(4.920.289.690)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(58.318.388.665)	(38.967.341.185)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		5.000.000	2.921.898.809
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		250.549.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		34.404.788.689	71.348.746.180
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		226.640.400.024	35.303.303.804
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ cho vay	33		1.171.033.984.905	536.535.566.693
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.030.145.406.979)	(926.650.363.327)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(76.554.994.201)	(41.029.557.965)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		64.333.583.725	(431.144.354.599)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(199.151.844.342)	(400.761.340.485)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		257.347.092.052	658.108.432.537
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	58.195.247.710	257.347.092.052

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

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

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, 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>Địa chỉ</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	Hà Nội	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Thanh Hóa	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Hà Nội	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Hà Nội	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)	TP. Hồ Chí Minh	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	Hà Nội	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Hà Nội	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	TP. 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	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	58,3%	58,3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Hà Nội	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Hà Nội	Kinh doanh bất động sản	52,8%	52,8%
<u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u>				
Công ty liên doanh Vinapon	Hà Nội	Cho thuê căn hộ và VP	27,3%	27,3%
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Bình Thuận	Quản lý khu du lịch	8,34%	8,34%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản	20,89%	20,89%

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Tổng Công ty, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Tổng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng Công ty, do đó không bao gồm Báo cáo tài chính của các Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty để có các thông tin hoàn chỉnh về 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.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

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

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

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Tổng Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong 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, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư (nếu có).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)*Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác (Tiếp theo)***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư**

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

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:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	20 - 45
Máy móc và thiết bị	03 - 09
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

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

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

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

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

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

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

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

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

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc

20 - 50

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

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 phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm. Chi phí bán hàng các dự án phân bổ tương ứng với doanh thu ghi nhận trong năm. Chi phí cải tạo sửa chữa tài sản cố định phân bổ trong thời gian 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 Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong năm, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 137.566.763.712 đồng, chi phí lãi vay không vốn hóa được kết chuyển vào chi phí tài chính trong năm 123.642.529.768 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 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 của Tổng Công ty .

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 bán bất động sản:***

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

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

- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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.

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Các bên liên quan

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	13.556.558.000	11.972.286.000
Tiền gửi ngân hàng	40.223.729.710	240.959.846.052
Các khoản tương đương tiền	4.414.960.000	4.414.960.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	4.414.960.000	4.414.960.000
Tổng	58.195.247.710	257.347.092.052

(*) Tiền gửi tại ngân hàng Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hà Nội I có kỳ hạn 03 tháng.

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	589.707.385.240	598.706.151.345
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (LILAMA) (*)	19.752.184.483	22.252.184.483
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
Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	100.683.749.408	100.683.749.408
Công ty TNHH NNITV Cấp thoát nước Bắc Ninh	34.485.908.476	34.485.908.476
Công ty Cổ phần Đầu tư XD Đô thị Việt Nam (**)	14.226.012.690	14.226.012.690
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý (***)	18.118.438.419	15.355.089.282
Phải thu khách hàng khác	354.325.406.438	363.587.521.680
Tổng	589.707.385.240	598.706.151.345

**Trong đó: Phải thu các bên liên quan chi tiết tại
Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2**

14.226.012.690 14.625.372.690

(*): 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 19.752.184.483 đồng.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam với số tiền là: 14.206.680.690 đồng.

(***): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản phải thu của Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý với số tiền là 18.118.438.419 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	12.637.504.000	12.308.044.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh) (*)	19.111.307.320	20.677.541.620
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	18.398.567.307	19.548.766.578
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	11.403.590.988	44.502.206.763
Các đối tượng khác (**)	90.140.738.737	160.703.718.573
Tổng	151.691.708.352	257.740.277.534
<i>Trong đó: Trả trước các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>1.463.671.682</i>	<i>774.434.344</i>

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

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của các khách hàng khác với số tiền là: 16.819.712.411 đồng.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.4 Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	93.538.482.749	(49.502.327.642)	90.055.882.708	(49.502.327.642)
Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
Phải thu các Công ty con, Công ty liên kết (**)	20.964.925.262	(3.284.594.642)	22.586.739.465	(3.284.594.642)
Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco	15.337.572.099	-	15.337.572.099	-
Các khoản phải thu khác	8.143.771.136	-	1.157.829.789	-
Tạm ứng	2.683.481.252	-	4.600.695.115	-
Cầm cố ký quỹ ký cược ngắn hạn	191.000.000	-	155.313.240	-
Tổng	93.538.482.749	(49.502.327.642)	90.055.882.708	(49.502.327.642)
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>20.671.286.062</i>	<i>(3.284.594.642)</i>	<i>16.205.181.541</i>	<i>(3.284.594.642)</i>

(*) Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần Thép Sông Hồng (THS), giá trị sổ sách của cổ phiếu THS là âm khoảng (-9.500 đồng/cổ phiếu (vốn chủ sở hữu (-)110 tỷ đồng). Đến ngày 31/3/2012, THS đã nợ gần 540 tỷ đồng trong đó có 350 tỷ đồng nợ quá hạn. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ nên quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi bằng 100% giá trị khoản phải thu, tương đương với số tiền 46.217.733.000 đồng. Ngày 05/01/2021, Tổng Công ty HUD đã có đơn khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết ra quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty cổ phần Thép Sông Hồng. Ngày 18/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã có Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty cổ phần thép Sông Hồng. Hiện nay, Tổng công ty HUD đang thực hiện các nội dung tiếp theo đúng với quy định của Pháp luật.

(**): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu của Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam UIC với số tiền là: 3.284.594.642 đồng.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	45.454.546	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.571.018.091.322	-	4.823.598.283.361	-
Tổng	5.571.018.091.322	-	4.823.682.737.907	-

Chi tiết theo từng dự án gồm:

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (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	5.571.018.091.322	5.571.018.091.322	4.823.598.283.361	4.823.598.283.361
Các Dự án Mê Linh-Hà Nội	739.120.175.184	739.120.175.184	1.196.619.246.021	1.196.619.246.021
Dự án Đông Tăng Long	1.206.458.301.104	1.206.458.301.104	99.090.036.107	99.090.036.107
Dự án Hiệp Bình Phước	560.282.187.529	560.282.187.529	456.829.629.282	456.829.629.282
Dự án HUD Sơn Tây	289.750.203.032	289.750.203.032	314.715.732.582	314.715.732.582
Dự án KĐTMT Phú Mỹ-Quảng Ngãi	248.248.706.353	248.248.706.353	355.803.389.926	355.803.389.926
Dự án Chánh Mỹ - Bình Dương	1.460.770.272.908	1.460.770.272.908	1.363.134.929.885	1.363.134.929.885
Dự án Vân Canh-Hà Nội	609.108.441.313	609.108.441.313	566.174.409.382	566.174.409.382
Chi phí dở dang dự án khác	457.279.803.899	457.279.803.899	471.230.910.176	471.230.910.176
Tổng	5.571.018.091.322	5.571.018.091.322	4.823.598.283.361	4.823.598.283.361

Tại ngày 31/12/2022, tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án/các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem Chi tiết Thuyết minh 5.17).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	345.598.504	7.047.979.777
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	345.598.504	607.674.751
Chi phí bán hàng Dự án HUD Sơn Tây	-	6.140.315.394
Chi phí khác	-	299.989.632
Dài hạn	687.333.342	139.457.010.370
Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất của Dự án Chánh Mỹ (Giai đoạn 1)	-	138.383.006.303
Chi phí cải tạo sửa chữa	536.865.963	976.371.614
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	150.467.379	97.632.453
Tổng	1.032.931.846	146.504.990.147

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác (1)	Tổng
NGUYỄN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2022	253.392.306.448	2.040.436.230	42.232.639.223	9.563.615.439	106.818.180.135	414.047.177.475
Tăng trong năm	8.098.239.214	-	1.065.709.091	103.800.000	-	9.267.748.305
Mua trong năm	-	-	1.065.709.091	103.800.000	-	1.169.509.091
Đầu tư XDCB hoàn thành	8.098.239.214	-	-	-	-	8.098.239.214
Giảm trong năm	-	-	-	103.585.522	23.525.454	127.110.976
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	103.585.522	-	103.585.522
Giảm khác	-	-	-	-	23.525.454	23.525.454
Số dư tại 31/12/2022	261.490.545.662	2.040.436.230	43.298.348.314	9.563.829.917	106.794.654.681	423.187.814.804
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2022	47.307.132.880	1.765.301.292	24.411.967.973	8.826.461.011	-	82.310.863.156
Tăng trong năm	6.745.388.016	118.579.720	3.386.281.221	411.082.614	-	10.661.331.571
Khấu hao trong năm	6.745.388.016	118.579.720	3.386.281.221	411.082.614	-	10.661.331.571
Giảm trong năm	-	-	-	103.585.522	-	103.585.522
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	103.585.522	-	103.585.522
Số dư tại 31/12/2022	54.052.520.896	1.883.881.012	27.798.249.194	9.133.958.103	-	92.868.609.205
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2022	206.085.173.568	275.134.938	17.820.671.250	737.154.428	106.818.180.135	331.736.314.319
Tại 31/12/2022	207.438.024.766	156.555.218	15.500.099.120	429.871.814	106.794.654.681	330.319.205.599

Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 là: 8.561.089.093 VND (tại ngày 01/01/2022 là: 7.379.944.927 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 với giá trị là 32.753.575.424 VND (tại ngày 01/01/2022 là: 31.237.652.372 VND).

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm tin học</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2022	49.634.420.686	894.908.580	50.529.329.266
Tăng trong năm	-	300.000.000	300.000.000
Mua trong năm	-	300.000.000	300.000.000
Giảm trong năm	-	769.908.580	769.908.580
Thanh lý, nhượng bán	-	769.908.580	769.908.580
Số dư tại 31/12/2022	49.634.420.686	425.000.000	50.059.420.686
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2022	2.600.100.826	870.533.580	3.470.634.406
Tăng trong năm	666.614.076	82.500.000	749.114.076
Khấu hao trong năm	666.614.076	82.500.000	749.114.076
Giảm trong năm	-	769.908.580	769.908.580
Thanh lý, nhượng bán	-	769.908.580	769.908.580
Số dư tại 31/12/2022	3.266.714.902	183.125.000	3.449.839.902
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2022	47.034.319.860	24.375.000	47.058.694.860
Tại 31/12/2022	46.367.705.784	241.875.000	46.609.580.784

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.9 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	623.863.738.046	-	28.170.069.855	595.693.668.191
- Nhà	623.863.738.046	-	28.170.069.855	595.693.668.191
Giá trị hao mòn lũy kế	143.074.961.614	13.389.456.172	295.047.750	156.169.370.036
- Nhà	143.074.961.614	13.389.456.172	295.047.750	156.169.370.036
Giá trị còn lại	480.788.776.432	(13.389.456.172)	27.875.022.105	439.524.298.155
- Nhà	480.788.776.432	(13.389.456.172)	27.875.022.105	439.524.298.155

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

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.17).

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

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

+ Phần thương mại Dự án Thanh Bình Plaza.

+ Tầng 1 và lửng, tầng 11 và tầng 27 Dự án tòa nhà HUDTOWER.

+ Ki ốt tầng 1 Dự án P3 Phương Liệt.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản trong năm là 18.399.762.103 đồng, giá vốn tương ứng hoạt động này là 13.389.456.172 đồng.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp. Tại ngày 31/12/2022, 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 tổng hợp 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 năm tài chính.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.361.657.158.244	1.361.657.158.244	1.285.007.970.325	1.285.007.970.325
Mua sắm TSCĐ	461.200.000	461.200.000	461.200.000	461.200.000
Sửa chữa lớn TSCĐ	1.029.549.691	1.029.549.691	6.424.397.655	6.424.397.655
Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER	1.360.166.408.553	1.360.166.408.553	1.278.122.372.670	1.278.122.372.670
Tổng	1.361.657.158.244	1.361.657.158.244	1.285.007.970.325	1.285.007.970.325

Tại ngày 31/12/2022, 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 5.17).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			1.103.182.607.865		(1.280.198.359)	1.325.648.579.865		(1.052.785.966)
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	62,0%	62,0%	24.800.000.000	-	-	24.800.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1 (1)			-	-	-	61.074.732.000	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	51,0%	51,0%	49.161.000.000	-	-	49.161.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	51,0%	51,0%	52.435.369.000	-	-	52.435.369.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	51,0%	51,0%	92.310.000.000	-	-	92.310.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	51,0%	51,0%	38.250.000.000	-	-	38.250.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	51,0%	51,0%	51.000.000.000	-	-	51.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	54,8%	54,8%	25.500.000.000	-	(227.412.393)	25.500.000.000	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	51,0%	51,0%	5.049.000.000	-	-	5.049.000.000	-	-
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN (1)				-	-	161.391.240.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	51,0%	51,0%	102.000.000.000	-	-	102.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	51,0%	51,0%	51.000.000.000	-	-	51.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	100,0%	100,0%	498.042.938.865	-	-	498.042.938.865	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	58,3%	58,3%	22.167.000.000	-	(1.052.785.966)	22.167.000.000	-	(1.052.785.966)
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	55,0%	55,0%	73.000.000.000	-	-	73.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINA UIC)	52,8%	52,8%	18.467.300.000	-	-	18.467.300.000	-	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Tỷ lệ		31/12/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			75.311.220.000		(29.044.100.377)	75.311.220.000		(24.066.594.612)
Công ty Liên doanh Vinapon (2)	27,3%	27,3%	32.497.920.000		-	32.497.920.000		-
Công ty Liên doanh JANA (3)			-		-	-		-
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	8,34%	8,34%	15.000.000.000		(5.243.978.044)	15.000.000.000		(2.493.584.577)
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	20,89%	20,89%	27.813.300.000		(23.800.122.333)	27.813.300.000		(21.573.010.035)
Đầu tư vào đơn vị khác			-		-	2.800.000.000		-
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc (1)			-		-	2.800.000.000		-
Tổng			1.178.493.827.865	(*)	(30.324.298.736)	1.403.759.799.865	(*)	(25.119.380.578)

(1): Trong năm Tổng Công ty có thực hiện thoái vốn tại 02 Công ty con và 01 khoản đầu tư tài chính khác, hình thức đấu giá công khai bán theo lô tại Sàn giao dịch Hà Nội (HNX) và Sàn giao dịch TP. Hồ Chí Minh (HOSE).

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

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

Trong năm 2021, Căn cứ vào Hợp đồng liên doanh và Nghị quyết Hội đồng thành viên Công ty TNHH Liên doanh Jana ngày 31/8/2021 về việc chấm dứt hoạt động của Dự án Giáp Bát Mansion và chấm dứt hoạt động Công ty; Căn cứ vào các Văn bản của Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch đầu tư và Bộ Xây dựng, Thỏa thuận chuyển giao tài sản không bồi hoàn và Biên bản bàn giao giữa Công ty TNHH Liên doanh JANA và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH, Tổng công ty đại diện Bên Việt Nam nhận bàn giao tài sản không bồi hoàn với tổng giá trị nguyên giá là 131.064.015.749 đồng, giá trị còn lại đến ngày 18/9/2021 là 0 đồng. Hiện tại, Công ty đang làm thủ tục với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện giải thể Công ty.

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	281.664.175.052	281.664.175.052	224.532.635.891	224.532.635.891
Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	20.594.122.817	20.594.122.817	20.594.122.817	20.594.122.817
Công ty CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh	10.455.481.475	10.455.481.475	18.453.175.850	18.453.175.850
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	44.238.986.483	44.238.986.483	44.869.012.163	44.869.012.163
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	18.319.108.448	18.319.108.448	16.361.757.458	16.361.757.458
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh	2.935.514.959	2.935.514.959	2.799.292.711	2.799.292.711
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	38.035.382.866	38.035.382.866	-	-
Công ty CP Xây dựng HUD Invest	12.791.918.361	12.791.918.361	-	-
Các đối tượng khác	134.293.659.643	134.293.659.643	121.455.274.892	121.455.274.892
Tổng	281.664.175.052	281.664.175.052	224.532.635.891	224.532.635.891
<i>Trong đó: Phải trả các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>23.478.865.310</i>	<i>23.478.865.310</i>	<i>22.220.124.172</i>	<i>22.220.124.172</i>

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty CP TASCOS	189.932.517.200	189.932.517.200
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	13.320.496.069	13.086.091.569
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	74.505.906.352	81.226.772.800
Tổng	277.758.919.621	284.245.381.569
<i>Trong đó: Người mua ứng tiền trước các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>13.320.496.069</i>	<i>13.320.496.069</i>

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
Phải nộp	361.434.178.137	1.522.340.785.262	1.736.602.710.852	147.172.252.547
Thuế giá trị gia tăng	749.109.998	90.096.827.901	88.431.753.438	2.414.184.461
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.417.584.975	114.221.664.848	45.665.622.557	98.973.627.266
Thuế thu nhập cá nhân	2.064.970.342	9.622.022.892	10.161.447.544	1.525.545.690
Tiền sử dụng đất	-	1.183.829.288.247	1.183.829.288.247	-
Tiền thuê đất	6.554.533.383	47.234.809.847	43.326.862.707	10.462.480.523
Thuế môn bài và các loại thuế phí khác	-	8.283.097	8.283.097	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	321.647.979.439	77.327.888.430	365.179.453.262	33.796.414.607
<i>Lợi nhuận nộp về NSNN</i>	<i>39.110.994.201</i>	<i>67.610.415.854</i>	<i>76.554.994.201</i>	<i>30.166.415.854</i>
<i>Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác</i>	<i>282.536.985.238</i>	<i>9.717.472.576</i>	<i>288.624.459.061</i>	<i>3.629.998.753</i>
Phải thu	293.686.902.073	198.761.118	87.071.153.455	380.559.294.410
Thuế GTGT	42.033.032	42.033.032	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	156.728.086	156.728.086	135.914.530	135.914.530
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	293.488.140.955	-	86.935.238.925	380.423.379.880

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	104.394.412.259	388.896.237.443
Dự án lõi Bán đảo Linh Đàm	31.399.573.188	35.290.349.003
Dự án Newskyline Văn Quán	24.128.260.342	62.151.958.444
Dự án Đông Sơn	-	81.469.410.682
Dự án Số 4 Nguyễn Thiện Thuật	20.492.437.064	20.492.437.064
DA Đông Tăng Long	-	146.533.471.261
Dự án Hà Tĩnh	-	16.682.800.434
Trích trước chi phí xây lắp	11.380.329.361	11.380.329.361
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	16.510.434.122	14.361.633.012
Chi phí khác	483.378.182	533.848.182
Dài hạn	3.364.606.062.572	3.010.493.822.215
Dự án Mỹ Đình II	30.999.855.602	31.541.253.869
Dự án Đông Bắc Ga	5.753.784.290	5.727.749.226
Dự án Định Công	25.432.671.355	25.564.016.161
Dự án Bắc Linh Đàm (24ha)	22.137.545	148.101.300
Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)	342.928.033.364	350.850.087.290
Dự án Tây Nam Linh Đàm	549.181.544.640	547.374.832.065
Đường giao thông quanh hồ Linh Đàm giai đoạn 1	62.994.073.633	62.286.143.344
Dự án Văn Quán: Hạ tầng kỹ thuật	141.387.431.447	141.445.835.641
Dự án Việt Hưng	1.268.597.630.107	1.266.895.652.231
Dự án Hà Nam	-	3.484.970.161
Dự án Lê Thái Tô-Bắc Ninh	671.406.060	941.197.273
Dự án Thanh Bình Plaza	5.919.439.738	6.005.138.829
Dự án P3 Phương Liệt	875.082.002	1.160.327.952
Dự án Long Thọ-Phước An	546.705.957.132	324.099.753.957
Dự án Phước An 135ha	178.076.457.048	90.668.851.605
Dự án Pháp Vân	152.112.311.290	152.299.911.311
Dự án Đông Sơn	36.265.446.885	-
Dự án Hà Tĩnh	16.682.800.434	-
Tổng	3.469.000.474.831	3.399.390.059.658

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 31/12/2022 bao gồm các khoản chi phí trích trước để đầu tư hoàn thiện các hạng mục công trình còn lại theo quy hoạch được duyệt (chủ yếu là các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật) tại một số dự án bất động sản với tổng số tiền là 3.440.626.333.166 đồng (tại ngày 31/12/2021 là 3.373.114.249.103 đồng). Theo đánh giá của Tổng Công ty, số dư các khoản chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.16 Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	242.401.225.144	317.403.997.291
Kinh phí công đoàn	269.917.417	265.120.736
Bảo hiểm xã hội	736.727.630	66.576.937
Bảo hiểm y tế	-	10.688.440
Bảo hiểm thất nghiệp	-	2.315.713
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	117.910.719.855	199.804.469.721
<i>Công ty CP Phát triển đô thị Ba Sơn</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>1.500.000.000</i>
<i>Công ty TNHH VINACAPITAL Phước Điền</i>	<i>7.000.000.000</i>	<i>7.000.000.000</i>
<i>Công ty CP ĐTPT Địa ốc An Khang Land</i>	<i>2.085.118.000</i>	<i>2.085.118.000</i>
<i>Công ty TNHH BĐS INCOMREAL</i>	<i>600.000.000</i>	<i>600.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Vạn Xuân</i>	<i>7.780.000.000</i>	<i>7.780.000.000</i>
<i>Công ty Trường Thịnh Phát</i>	<i>78.792.000.000</i>	<i>78.792.000.000</i>
<i>Công ty CP ĐT và XD HUD3</i>	-	<i>44.913.084.000</i>
<i>DA HUD Sơn Tây - Công ty CP xây dựng HUD INVEST</i>	-	<i>41.776.000.000</i>
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	16.653.601.855	15.358.267.721
Phải trả, phải nộp khác	123.483.860.242	117.254.825.744
<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>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trước luật nhà ở (3)</i>	<i>6.394.356.737</i>	<i>6.394.356.737</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (4)</i>	<i>49.311.694.188</i>	<i>57.734.192.653</i>
<i>Lãi vay phải trả</i>	<i>19.250.037.014</i>	-
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>27.798.640.092</i>	<i>32.397.144.143</i>
Dài hạn	262.021.752.220	240.703.788.143
Công ty CP 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 CP Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	56.991.623.002	46.597.626.975
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	59.033.901.045	48.206.821.849
Phải trả dài hạn khác	1.973.620.182	1.876.731.328
Tổng	504.422.977.364	558.107.785.434
Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2	1.163.835.151	44.913.084.000

(1): Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Đầu tư xây dựng khai thác: Dự án khu dân cư và Công viên giải trí Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh ngày 05/5/2007 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) và Công ty CP 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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.16 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 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 08/6/2021, 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 Tổng Công ty 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 Tổng Công ty HUD do các tòa nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị. Khi các tòa nhà đã thành lập được Ban Quản trị, Tổng Công ty sẽ thực hiện việc chuyển trả theo đúng quy định của Pháp luật.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	1.367.020.579.011	1.367.020.579.011	1.288.231.283.435	1.018.167.406.979	1.096.956.702.555	1.096.956.702.555
Vay vốn của CBCNV (1)	130.050.364.221	130.050.364.221	150.300.364.221	82.329.284.900	62.079.284.900	62.079.284.900
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (2)	286.757.721.354	286.757.721.354	331.519.938.314	159.534.512.321	114.772.295.361	114.772.295.361
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1	13.877.948.000	13.877.948.000	26.039.980.900	22.830.853.900	10.668.821.000	10.668.821.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	-	-	-	70.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển và đô thị Thịnh Phát Land (5)	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon	7.371.000.000	7.371.000.000	7.371.000.000	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (6)	528.963.545.436	528.963.545.436	373.000.000.000	553.472.755.858	709.436.301.294	709.436.301.294
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu đến hạn trả năm 2022)	400.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
b. Vay dài hạn	355.431.672.967	355.431.672.967	651.802.701.470	384.978.000.000	88.606.971.497	88.606.971.497
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (6)	352.191.672.967	352.191.672.967	651.702.701.470	373.000.000.000	73.488.971.497	73.488.971.497
Vay cá nhân, khác (7)	3.240.000.000	3.240.000.000	100.000.000	11.978.000.000	15.118.000.000	15.118.000.000

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2022 (VND)		Trong năm (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
c. Trái phiếu thông thường	690.750.000.000	690.750.000.000	4.000.000.000	400.000.000.000	1.086.750.000.000	1.086.750.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	690.750.000.000	690.750.000.000	4.000.000.000	400.000.000.000	1.086.750.000.000	1.086.750.000.000
Tổng (a+b+c)	2.413.202.251.978	2.413.202.251.978	1.944.033.984.905	1.803.145.406.979	2.272.313.674.052	2.272.313.674.052
<i>Mệnh giá thông thường bao gồm:</i>	<i>990.750.000.000</i>	<i>990.750.000.000</i>	<i>4.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>1.086.750.000.000</i>	<i>1.086.750.000.000</i>
<i>Mệnh giá trái phiếu</i>	<i>1.000.000.000.000</i>	<i>1.000.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>1.100.000.000.000</i>	<i>1.100.000.000.000</i>
<i>Phí phát hành trái phiếu hạch toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính</i>	<i>(9.250.000.000)</i>	<i>(9.250.000.000)</i>	<i>4.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>(13.250.000.000)</i>	<i>(13.250.000.000)</i>
<i>Trong đó: Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan Chi tiết tại mục 7.2</i>	<i>7.371.000.000</i>	<i>7.371.000.000</i>	<i>7.371.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
<i>- Thuyết minh Báo cáo tài chính</i>						

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/135338/HĐTDHM ngày 12/10/2021 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 500 tỷ đồng. Mục đích: cho vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh dự án bất động sản và các nhu cầu vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo nguồn thu trong ngắn hạn của Khách hàng. Lãi suất: được xác định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/9/2022. Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh; Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 21 Kim Đồng, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội, Thế chấp tòa nhà văn phòng HUDBUILDING tại lô đất CQ-05, dự án cải tạo chỉnh trang hai bên tuyến phố Ngô Gia Tự phường Đức Giang và phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội.

(3) Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202100587 ngày 28/6/2022 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1. Hạn mức cấp tín dụng: 80 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 28/06/2023. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 7,5%. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh phù hợp với chính sách lãi suất của Agribank và không thấp hơn lãi suất quy định của Agribank CN Hà Nội 1 trong từng thời kỳ, được quy định cụ thể trong từng giấy nhận nợ. Biện pháp bảo đảm: thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30L- 1517 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 091915 được Phòng cảnh sát giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 16/4/2008, đăng ký lần đầu ngày 14/04/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30A-689.63 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 100885 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/5/2015, đăng ký lần đầu ngày 10/7/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30M-4664 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 074125 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 08/7/2008, đăng ký lần đầu ngày 08/07/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30M-4679 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 074359 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/7/2008, đăng ký lần đầu ngày 10/7/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30N-8558 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 138529 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/02/2009, đăng ký lần đầu ngày 10/02/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30A-564.89 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 076967 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 25/3/2015, đăng ký lần đầu ngày 06/02/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A- 824.46 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 121772 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/6/2013, đăng ký lần đầu ngày 05/06/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30X- 9498 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 000351 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 13/4/2010, đăng ký lần đầu ngày 13/4/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30F- 614.97 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 537801 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 31/01/2019, đăng ký lần đầu ngày 31/01/2019; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30E- 939.10 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 386205 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/4/2017, đăng ký lần đầu ngày 15/7/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30F- 613.37 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 537778 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 31/01/2019, đăng ký lần đầu ngày 31/01/2019; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A- 104.08 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 098825 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 28/01/2011, đăng ký lần đầu ngày 28/01/2011; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30Z- 3637 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048881 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 08/7/2010, đăng ký lần đầu ngày 08/7/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A-027.36 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 017071 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/12/2010, đăng ký lần đầu ngày 21/12/2010; thế chấp tài sản



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.00 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111224 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/9/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-164.84 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111272 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/9/2021, đăng ký lần đầu ngày 21/12/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-168.50 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111245 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.42 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111375 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/9/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.51 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111364 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-233.34 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129130 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-236.08 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129133 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-236.46 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129260 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-236.43 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129135 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-237.08 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129262 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01-1006/2020/HĐTG/NHNhHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02-1006/2020/HĐTG/NHNhHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 03-1006/2020/HĐTG/NHNhHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 04-1006/2020/HĐTG/NHNhHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020; căn hộ chung cư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 694226, số vào sổ cấp GCN: CT02121 do Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM cấp ngày 17/08/2010; căn hộ chung cư trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 694227, số vào sổ cấp GCN: CT02115 do Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM cấp ngày 17/8/2010.

(4) Hợp đồng vay vốn số 03/HĐVV/HUD- VNP giữa bên cho vay là Công ty Liên doanh Vinapon và bên vay Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị- Công ty TNHH MTV (HUD). Bên cho vay đồng ý cho bên vay và bên vay đồng ý vay từ bên cho vay một khoản tiền là 7.371.000.000 đồng (bảy tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu đồng chẵn). Lãi suất cho vay 5%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh khi có nghị quyết mới của Hội đồng thành viên Công ty Liên doanh Vinapon về việc cho vay vốn. Thời hạn vay 06 tháng. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty HUD.

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

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTĐTH-PM ngày 18/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 488.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Phú Mỹ và Đầu tư xây dựng Khu nhà ở - thương mại tuyến phố trung tâm thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Phú Mỹ tại Phường Nghĩa Chánh và xã Nghĩa Đồng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị (nhưng không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng). Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐTĐTH-PM ngày 18/12/2019.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.18 Vốn chủ sở hữu**a. Biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	2.168.539.578.133	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.612.883.970.017
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	125.616.364.446	125.616.364.446
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	37.684.909.333	-	(37.684.909.333)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(15.190.333.333)	(15.190.333.333)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	37.684.909.333	-	(37.684.909.333)	-	-	-
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2021	-	-	-	-	(72.741.121.780)	(72.741.121.780)
Số dư tại 31/12/2021	2.206.224.487.466	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.650.568.879.350
Số dư tại 01/01/2022	2.206.224.487.466	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.650.568.879.350
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	168.624.879.791	168.624.879.791
Trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	-	50.587.463.937	-	(50.587.463.937)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	-	-	(50.427.000.000)	(50.427.000.000)
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)	50.587.463.937	-	(50.587.463.937)	-	-	-
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2022	-	-	-	-	(67.610.415.854)	(67.610.415.854)
Số dư tại 31/12/2022	2.256.811.951.403	343.275.169.383	-	101.069.222.501	-	2.701.156.343.287

(1): Căn cứ theo Quỹ tiền lương thực hiện theo quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2021	31/12/2022
	VND	VND
Vốn góp của Nhà nước (Đại diện Bộ Xây dựng)	2.206.224.487.466	2.256.811.951.403
Tổng	2.206.224.487.466	2.256.811.951.403

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	-	6.673.444.785
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.225.703.070.995	1.335.087.268.204
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	60.187.712.736	55.968.327.682
Tổng	2.285.890.783.731	1.397.729.040.671

Các khoản giảm trừ doanh thu

Hàng bán bị trả lại bất động sản	22.717.346.030	8.804.272.266
Giảm giá hàng bán (Dịch vụ)	-	325.251.311
Giảm trừ quyết toán gói thầu xây lắp	-	214.376.364
Tổng	22.717.346.030	9.343.899.941

Doanh thu thuần

Doanh thu xây lắp	-	6.459.068.421
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.202.985.724.965	1.326.282.995.938
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	60.187.712.736	55.643.076.371
Tổng	2.263.173.437.701	1.388.385.140.730

*Trong đó: Doanh thu các bên liên quan chi tiết tại**Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2*

- 878.345.260

6.2 Giá vốn bán hàng

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	-	3.253.506.952
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.012.856.586.922	891.556.827.572
Giá vốn cung cấp dịch vụ và khác	43.501.999.556	65.177.727.180
Tổng	1.056.358.586.478	959.988.061.704

*Trong đó: Giá vốn các bên liên quan chi tiết tại**Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2*

12.141.310.895 23.817.926.274

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	848.147.784	5.484.128.218
Lãi thu hồi khoản đầu tư	25.283.028.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.934.826.702	63.102.205.797
Lãi từ hoạt động hợp tác kinh doanh	-	126.606.265
Lãi chậm nộp của khách hàng mua nhà	6.651.511.599	9.987.351.857
Tổng	64.717.514.085	78.700.292.137
<i>Trong đó: Doanh thu tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>31.934.826.702</i>	<i>63.228.812.062</i>

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay (không bao gồm lãi vay đã vốn hóa vào dự án)	123.642.529.768	89.729.361.916
Chi phí thanh lý khoản đầu tư	781.750.421	-
Chi phí tư vấn phát hành Trái phiếu	4.000.000.000	4.000.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản tổn thất đầu tư	5.204.918.158	506.638.529
Chi phí tài chính khác	-	276.208.431
Tổng	133.629.198.347	94.512.208.876

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	45.114.965.603	37.750.362.675
Chi phí bảo hành	9.388.072.397	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.204.035.024	37.203.167.325
Chi phí bằng tiền khác	522.858.182	547.195.350
Chi phí quản lý	418.544.014.101	177.785.124.644
Chi phí nhân viên quản lý	207.744.609.499	123.621.579.388
Chi phí vật liệu quản lý	459.187.196	332.123.299
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.981.279.094	2.754.497.966
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.398.415.212	7.649.882.666
Thuế phí, lệ phí và phí chuyển tiền	49.192.265.466	2.371.975.003
Chi phí dự phòng	15.052.109.829	(21.268.593.047)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	68.672.311.823	32.449.092.886
Chi phí bằng tiền khác	66.043.835.982	29.874.566.483
Tổng	463.658.979.704	215.535.487.319

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.6 Thu nhập khác/Chi phí

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ	5.000.000	2.921.898.809
Phạt vi phạm hợp đồng	25.729.974.750	-
Lãi chậm thanh toán	-	1.762.073.608
Thu nhập khác (xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	361.182.721	68.713.272
Tổng	26.096.157.471	4.752.685.689
Chi phí khác		
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	144.047.055.861	33.149.789.219
Chi phí còn phải đầu tư để hoàn thiện dự án bàn giao địa phương Dự án Phước An	270.630.222.835	-
Chi phí trọng tài theo phán quyết trọng tài vụ tranh chấp	2.764.249.000	-
Chi phí khác	52.272.393	377.183
Tổng	417.493.800.089	33.150.166.402
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(391.397.642.618)	(28.397.480.713)

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 (VND)			Năm 2021 (VND)
	Kinh doanh bất động sản	Hoạt động sản xuất kinh doanh	Tổng	
Tổng lợi nhuận kế toán trước khi tính thuế TNDN	237.977.981.158	44.868.563.480	282.846.544.638	168.652.194.255
Các khoản điều chỉnh tăng	288.452.304.757	31.744.301.547	320.196.606.304	116.677.604.670
- Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất, ...	141.819.907.163	2.227.149.373	144.047.056.536	(1.335.925.874)
- Chi phí hỗ trợ từ thiện	1.203.145.633	55.834.367	1.258.980.000	369.519.000
- Các khoản chi phí lãi vay không được trừ do chưa góp đủ vốn điều lệ	145.429.251.961	3.291.337.385	148.720.589.346	117.644.011.544
- Quy khoa học năm 2017 chưa chi hết	-	26.169.980.422	26.169.980.422	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	31.934.826.702	31.934.826.702	70.150.649.880
- Cổ tức, lợi nhuận được chia và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	31.934.826.702	31.934.826.702	63.228.812.062
- Tiền lương năm 2020 đã loại trừ khi tính thuế (KTNN)	-	-	-	6.921.837.818
Tổng thu nhập tính thuế	526.430.285.915	44.678.038.325	571.108.324.240	215.179.149.045
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	105.286.057.183	8.935.607.665	114.221.664.848	43.035.829.809

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)**Quý lương của người quản lý doanh nghiệp**

Nội dung	Số tiền ĐVT
Doanh thu kế hoạch năm 2022	2.350.000.000.000 đồng
Doanh thu thực hiện năm 2022	2.353.987.109.257 đồng
Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch năm 2022	100,17%
Lợi nhuận kế hoạch khi xây dựng quỹ lương	260.000.000.000 đồng
Lợi nhuận trước thuế năm 2022	282.846.544.639 đồng
Tỷ lệ lợi nhuận hoàn thành so với kế hoạch năm 2022	108,8%
Quỹ lương kế hoạch năm 2022 của Người quản lý HUD	7.434.024.000 đồng
Quỹ tiền lương NQL năm 2022 theo Thông tư 27/2016/TT- BLĐTBXH ngày 01/9/2016	7.466.000.000 đồng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Tài sản nhận giữ hộ

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Ngày 14/9/2020 Tổng công ty HUD có Báo cáo số 3326/BC-HUD gửi Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty HUD sang giai đoạn 2021 - 2025.

Ngày 21/12/2020, Bộ Xây dựng có Văn bản số 6106/BXD-QLDN báo cáo Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch cổ phần hóa Tổng công ty HUD và VICEM. Theo đó, Bộ Xây dựng đã đề xuất Thủ tướng Chính phủ xem xét: Điều chỉnh kế hoạch cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty HUD vào Danh mục doanh nghiệp cổ phần hóa giai đoạn 2021 - 2025;

Tại các Văn bản số: 1501/BXD-QLDN ngày 06/5/2021, Văn bản 3746/BXD-QLDN ngày 15/9/2021 Bộ Xây dựng tiếp tục đề nghị Bộ Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét cổ phần hóa Tổng công ty HUD trong giai đoạn 2021 - 2025 với tỷ lệ vốn Nhà nước nắm giữ tại doanh nghiệp sau cổ phần hóa "*từ 50% vốn điều lệ trở xuống hoặc không nắm giữ cổ phần*".

Ngày 30/5/2022, Tổng công ty HUD đã có Tờ trình số 1689/TTr-HDTV trình Bộ Xây dựng phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty HUD giai đoạn 2021 - 2025 (Đề án) trong đó có nội dung về kế hoạch thực hiện cổ phần hóa.

Đến nay, Bộ Xây dựng và Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang tổng hợp đề trình Chính phủ phê duyệt kế hoạch Cổ phần hóa Tổng công ty trong giai đoạn 2021-2025. Kế hoạch, tiến độ cụ thể về công tác cổ phần hoá Tổng Công ty HUD sẽ được thực hiện sau khi Chính phủ ban hành Quyết định phê duyệt danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hoá giai đoạn 2021-2025 và Quyết định thời điểm Cổ phần hoá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Giao dịch các bên liên quan

Tổng Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUC)	Công ty con
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh
Công ty Liên doanh JANA	Công ty liên doanh
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Công ty liên kết
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	Công ty liên kết
Các Thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng		14.226.012.690	14.625.372.690
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Công ty con	14.226.012.690	14.226.012.690
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	-	399.360.000
Người mua trả tiền trước		13.320.496.069	13.320.496.069
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	13.320.496.069	13.320.496.069
Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả người bán		23.478.865.310	22.220.124.172
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	6.207.750	6.207.750
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	18.319.108.448	16.361.757.458
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	2.264.777.196	2.254.798.721
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	2.320.024.061	3.234.736.088
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn ĐT và XD HUDCIC Miền Nam	Công ty con	17.116.855	17.116.855
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con	4.235.000	4.235.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	547.396.000	341.272.300

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trả trước cho người bán		1.463.671.682	774.434.344
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	560.061.263	358.590.125
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước đây là HUD9)	Công ty con	352.518.417	352.518.417
Công ty CP Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	547.807.162	-
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	3.284.840	63.325.802
Phải thu khác		20.671.286.062	16.205.181.541
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	-	1.529.991.432
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	7.650.000.000	201.471.138
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	2.974.707.500	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	2.412.006.295	2.412.006.280
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	1.799.977.625	8.777.118.049
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nha Trang	Công ty con	2.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Công ty con	3.284.594.642	3.284.594.642
Phải trả khác		1.163.835.151	44.913.084.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3 (Lãi vay)	Công ty liên kết	1.163.835.151	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3 (Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn)	Công ty con	-	44.913.084.000
Vay ngắn hạn		7.371.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển và đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con	-	30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	-	70.000.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty con	7.371.000.000	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊTầng 28 - 32 Tòa nhà HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương,
phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội, Việt Nam**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Các giao dịch bán hàng		-	878.345.260
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	-	878.345.260
Các giao dịch mua hàng		12.141.310.895	23.817.926.274
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	1.934.651.393	6.591.581.187
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	-	313.097.272
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	119.409.700	1.006.860.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	2.978.918.648	4.760.559.450
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	3.691.029.655	7.560.361.219
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	2.732.642.710	2.368.507.145
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	277.957.273	1.814.203.637
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	406.701.516	(597.243.636)
Cổ tức được nhận		31.934.826.702	63.228.812.062
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (Lợi nhuận hợp tác kinh doanh)	Công ty con	-	126.606.265
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (cổ tức)	Công ty con	2.285.400.015	2.285.400.015
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	1.529.991.432	1.529.991.432
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	7.650.000.000	6.120.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	1.147.500.000	1.147.500.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	3.060.000.000	5.100.000.000
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	12.240.000.000	25.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Công ty con	2.550.000.000	6.120.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	(2.062.300.175)	8.777.118.050
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	-	5.720.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	3.534.235.430	802.196.300

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi chậm trả		2.974.707.500	-
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	2.974.707.500	-
Giao dịch vay		7.371.000.000	100.000.000.000
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	7.371.000.000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển và đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con		30.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con		70.000.000.000
Giao dịch trả vay		100.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển và đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con	30.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	70.000.000.000	-
Lãi vay		6.479.001.781	507.671.233
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Công ty con	4.462.500.000	404.041.096
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển và đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con	1.912.500.000	103.630.137
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	104.001.781	-

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT. Một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh theo Kết luận Thanh tra Bộ Tài chính số 1008/KL-TTr ngày 22/9/2022 cùng Kết quả xếp loại doanh nghiệp tại Quyết định 898/QĐ-BXD ngày 13/10/2022 của Bộ Xây dựng về xếp loại doanh nghiệp năm 2021 đối với Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, cụ thể như sau:

Các chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2021	Chênh lệch VND
	Trình bày lại VND	Đã trình bày VND	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(122.458.541.136)	(124.583.998.036)	2.125.456.900
Hàng tồn kho	4.823.682.737.907	4.823.800.206.912	(117.469.005)
Thuế GTGT được khấu trừ	46.451.974.223	46.498.827.678	(46.853.455)
Bất động sản đầu tư	480.788.776.432	479.606.968.739	1.181.807.693
<i>Nguyên giá</i>	<i>623.863.738.046</i>	<i>623.863.738.046</i>	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(143.074.961.614)</i>	<i>(144.256.769.307)</i>	<i>1.181.807.693</i>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(25.119.380.578)	(27.267.497.645)	2.148.117.067
Cộng thay đổi Tài sản			5.291.059.200
Phải trả người bán ngắn hạn	224.532.635.891	225.048.023.891	(515.388.000)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	361.434.178.137	362.038.171.550	(603.993.413)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	48.326.146.722	42.882.146.722	5.444.000.000
Vốn góp của chủ sở hữu	2.206.224.487.466	2.205.258.046.853	966.440.613
Cộng thay đổi Nguồn vốn			5.291.059.200

Các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2021	Chênh lệch VND
	Trình bày lại VND	Đã trình bày VND	
Giá vốn hàng bán	959.988.061.704	961.520.934.937	(1.532.873.233)
Chi phí tài chính	94.512.208.876	96.660.325.943	(2.148.117.067)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	177.785.124.644	179.910.581.544	(2.125.456.900)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	43.035.829.809	40.450.851.320	2.584.978.489
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	125.616.364.446	122.394.895.735	3.221.468.711

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông