

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022**

**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>  | <b>Trang</b> |
|--|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                              | 2 - 4        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                                  | 5 - 6        |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |              |
| Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ                 | 7 - 8        |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ | 9            |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ           | 10           |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ    | 11 - 53      |

## 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 giữa niên độ đã được kiểm toán cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022.

#### 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 bảy ngày 19 tháng 4 năm 2018 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 kỳ 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 KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022 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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**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 giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Hoài Đông**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2022

Số: 226/2022/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 giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, được lập ngày 28/7/2022 từ trang 07 đến trang 53, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30/6/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kết toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ.



---

**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Giám đốc Kiểm toán**

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

*Giấy Ủy quyền số: 21/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 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 7 năm 2022

---

**Vũ Xuân Hùng**

**Kiểm toán viên**

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

| TÀI SẢN   | MS         | TM          | 30/6/2022                 | 01/01/2022               |
|---|------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
|   |            |             | VND                       | VND                      |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b><br>(100=110+130+140+150)    | <b>100</b> |             | <b>6.755.598.591.140</b>  | <b>6.250.299.322.043</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>            | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>301.105.500.346</b>    | <b>257.347.092.052</b>   |
| 1. Tiền   | 111        |             | 296.690.540.346           | 252.932.132.052          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                           | 112        |             | 4.414.960.000             | 4.414.960.000            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                 | <b>130</b> |             | <b>917.732.192.152</b>    | <b>821.918.313.551</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                     | 131        | 5.2         | 662.901.223.619           | 598.706.151.345          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                     | 132        | 5.3         | 247.963.225.425           | 257.740.277.534          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                             | 133        |             | -                         | -                        |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                               | 136        | 5.4         | 129.885.506.844           | 90.055.882.708           |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                   | 137        |             | (123.017.763.736)         | (124.583.998.036)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                 | <b>140</b> | <b>5.5</b>  | <b>5.229.875.533.011</b>  | <b>4.823.800.206.912</b> |
| 1. Hàng tồn kho   | 141        |             | 5.229.875.533.011         | 4.823.800.206.912        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                         | <b>150</b> |             | <b>306.885.365.631</b>    | <b>347.233.709.528</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                           | 151        | 5.6         | 282.702.519               | 7.047.979.777            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                              | 152        |             | 12.479.289.984            | 46.498.827.678           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước             | 153        | 5.14        | 294.123.373.128           | 293.686.902.073          |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200=220+230+240+250+260) | <b>200</b> |             | <b>3.477.360.597.218</b>  | <b>3.659.359.260.833</b> |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                              | <b>220</b> |             | <b>374.254.151.291</b>    | <b>378.795.009.179</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                             | 221        | 5.7         | 327.540.013.469           | 331.736.314.319          |
| - Nguyên giá  | 222        |             | 415.112.886.566           | 414.047.177.475          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                | 223        |             | (87.572.873.097)          | (82.310.863.156)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình                              | 227        | 5.8         | 46.714.137.822            | 47.058.694.860           |
| - Nguyên giá  | 228        |             | 50.529.329.266            | 50.529.329.266           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                | 229        |             | (3.815.191.444)           | (3.470.634.406)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                         | <b>230</b> | <b>5.9</b>  | <b>472.674.936.263</b>    | <b>479.606.968.739</b>   |
| 1. Nguyên giá   | 231        |             | 623.863.738.046           | 623.863.738.046          |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                               | 232        |             | (151.188.801.783)         | (144.256.769.307)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                      | <b>240</b> | <b>5.10</b> | <b>1.340.294.180.844</b>  | <b>1.285.007.970.325</b> |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                      | 242        |             | 1.340.294.180.844         | 1.285.007.970.325        |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>            | <b>250</b> | <b>5.11</b> | <b>1.151.226.330.220</b>  | <b>1.376.492.302.220</b> |
| 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        |             | (27.267.497.645)          | (27.267.497.645)         |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                         | <b>260</b> |             | <b>138.910.998.600</b>    | <b>139.457.010.370</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                            | 261        | 5.6         | 138.910.998.600           | 139.457.010.370          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>                | <b>270</b> |             | <b>10.232.959.188.358</b> | <b>9.909.658.582.876</b> |



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

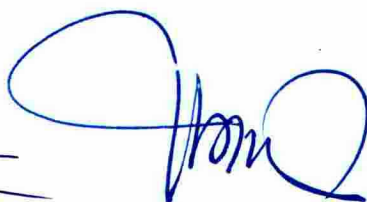
| NGUỒN VỐN                                | MS         | TM          | 30/6/2022                 | 01/01/2022               |
|--|------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
|  |            |             | VND                       | VND                      |
| <b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>      | <b>300</b> |             | <b>7.557.079.151.085</b>  | <b>7.260.056.144.139</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                    | <b>310</b> |             | <b>2.827.155.917.430</b>  | <b>2.788.615.931.220</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn           | 311        | 5.12        | 209.421.295.168           | 225.048.023.891          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn     | 312        | 5.13        | 356.733.016.623           | 284.245.381.569          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 313        | 5.14        | 96.059.497.558            | 362.038.171.550          |
| 4. Phải trả người lao động               | 314        |             | 60.683.488.920            | 46.678.491.172           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn             | 315        | 5.15        | 395.775.053.738           | 388.896.237.443          |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn     | 318        |             | 24.436.779.027            | 24.466.779.027           |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                | 319        | 5.16        | 342.159.826.518           | 317.403.997.291          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 320        | 5.17        | 1.304.032.615.361         | 1.096.956.702.555        |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi             | 322        |             | 37.854.344.517            | 42.882.146.722           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                    | <b>330</b> |             | <b>4.729.923.233.655</b>  | <b>4.471.440.212.919</b> |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn              | 333        | 5.15        | 3.010.493.822.215         | 3.010.493.822.215        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                 | 337        | 5.16        | 249.648.887.857           | 240.703.788.143          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn      | 338        | 5.17        | 1.424.908.192.519         | 1.175.356.971.497        |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343        |             | 44.872.331.064            | 44.885.631.064           |
| <b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>2.675.880.037.273</b>  | <b>2.649.602.438.737</b> |
| <b>(400 = 410)</b>                       |            |             |                           |                          |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                 | <b>410</b> | <b>5.18</b> | <b>2.675.880.037.273</b>  | <b>2.649.602.438.737</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                | 411        |             | 2.231.535.645.389         | 2.205.258.046.853        |
| 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          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>440</b> |             | <b>10.232.959.188.358</b> | <b>9.909.658.582.876</b> |
| <b>(440 = 300+400)</b>                   |            |             |                           |                          |

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2022

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

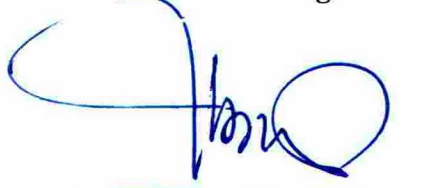
| CHỈ TIÊU  | MS | TM  | Cho kỳ kế toán                     | Cho kỳ kế toán                     |
|---|----|-----|------------------------------------|------------------------------------|
|   |    |     | 6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022 | 6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2021 |
|   |    |     | VND                                | VND                                |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                   | 01 | 6.1 | 828.993.229.488                    | 350.753.938.207                    |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu   | 02 | 6.1 | 6.594.485.374                      | 5.340.402.774                      |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng<br>và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)          | 10 | 6.1 | 822.398.744.114                    | 345.413.535.433                    |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11 | 6.2 | 559.371.154.627                    | 258.165.933.211                    |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng<br>và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)            | 20 |     | 263.027.589.487                    | 87.247.602.222                     |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính  | 21 | 6.3 | 57.357.110.837                     | 63.208.569.117                     |
| 7. Chi phí tài chính  | 22 | 6.4 | 50.057.547.013                     | 43.338.756.534                     |
| Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23 |     | 47.445.374.286                     | 41.929.590.627                     |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25 | 6.5 | 26.047.410.564                     | 13.543.318.106                     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26 | 6.5 | 122.923.632.086                    | 37.621.342.469                     |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động<br>kinh doanh<br>{30 = 20+(21-22)-(25+26)} | 30 |     | 121.356.110.661                    | 55.952.754.230                     |
| 11. Thu nhập khác   | 31 | 6.6 | 226.871.000                        | 2.024.251.237                      |
| 12. Chi phí khác  | 32 | 6.6 | 319.079.113                        | 4.517.587.561                      |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)   | 40 | 6.6 | (92.208.113)                       | (2.493.336.324)                    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30+40+45)                    | 50 |     | 121.263.902.548                    | 53.459.417.906                     |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành   | 51 | 6.7 | 33.671.907.427                     | 8.117.790.329                      |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại  | 52 |     | -                                  | -                                  |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập<br>doanh nghiệp (60 = 50-51-52)             | 60 |     | 87.591.995.121                     | 45.341.627.577                     |

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2022

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

| CHỈ TIÊU  | MS | TM  | Cho kỳ kế toán                            | Cho kỳ kế toán                            |
|---|----|-----|---|---|
|   |    |     | 6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022<br>VND | 6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2021<br>VND |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                       |    |     |   |   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01 |     | 121.263.902.548                           | 53.459.417.906                            |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản   |    |     |   |   |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư                                | 02 |     | 12.538.599.455                            | 10.317.419.111                            |
| - Các khoản dự phòng  | 03 |     | (1.566.234.300)                           | (500.000.000)                             |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05 |     | (56.117.328.672)                          | (56.628.532.991)                          |
| - Chi phí lãi vay   | 06 |     | 47.445.374.286                            | 41.929.590.627                            |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước<br>thay đổi vốn lưu động     | 08 |     | 123.564.313.317                           | 48.577.894.653                            |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu   | 09 |     | (40.600.106.709)                          | 115.183.446.443                           |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho   | 10 |     | (406.075.326.099)                         | (220.449.874.938)                         |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả   | 11 |     | (158.989.515.360)                         | 293.494.876.320                           |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước  | 12 |     | 7.311.289.028                             | (1.593.945.538)                           |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 14 |     | (44.929.158.430)                          | (41.947.752.962)                          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                     | 15 |     | (30.269.703.687)                          | -   |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                 | 16 |     | -   | -   |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                 | 17 |     | (25.547.461.600)                          | (13.200.365.632)                          |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                           | 20 |     | (575.535.669.540)                         | 180.064.278.346                           |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                          |    |     |   |   |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ<br>và các tài sản dài hạn khác    | 21 |     | (56.351.919.610)                          | (3.355.304.092)                           |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ<br>và các tài sản dài hạn khác | 22 |     | -   | 578.363.636                               |
| 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 |     | 10.769.829.719                            | 11.440.744.968                            |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                               | 30 |     | 204.966.910.109                           | 8.663.804.512                             |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                      |    |     |   |   |
| 3. Tiền thu từ cho vay  | 33 |     | 839.282.101.783                           | 99.303.194.638                            |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay  | 34 |     | (382.654.967.955)                         | (386.180.455.607)                         |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                              | 36 |     | (42.299.966.103)                          | (20.529.557.965)                          |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                            | 40 |     | 414.327.167.725                           | (307.406.818.934)                         |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)                          | 50 |     | 43.758.408.294                            | (118.678.736.076)                         |
| 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 | 301.105.500.346                           | 539.429.696.461                           |

Kế toán lập

Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2022

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**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 bảy ngày 19 tháng 4 năm 2018 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong kỳ: 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/6/2022, 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 Đào                                     | 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%                   |
| <b><u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u></b>               |                 |   |                      |                         |
| 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                         | 14,46%               | 14,46%                  |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá                                 | Kiên Giang      | Kinh doanh bất động sản                     | 21%                  | 21%                     |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### 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 giữa niên độ

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

## 2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### **Kỳ kế toán 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022.

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

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

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

### **Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 Văn phòng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty giữa niên độ 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 kỳ.

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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 03 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 giữa niên độ.

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 kỳ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- 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 kỳ của Tổng Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### 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 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:

|                          | <b>Số năm</b> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 20 - 45       |
| Máy móc và thiết bị      | 03 - 09       |
| Phương tiện vận tải      | 06 - 10       |
| Thiết bị văn phòng       | 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 kỳ.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### 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 02-03 năm.

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

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

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

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

#### 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:

|   | <u>Số năm</u> |
|---|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc  | 20 - 50       |
| Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. |               |

#### 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 kỳ. Chi phí cải tạo sửa chữa tài sản cố định phân bổ trong thời gian không quá 03 năm.

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### 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 kỳ, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án số tiền là 63.758.157.559 đồng, chi phí lãi vay không vốn hóa được kết chuyển vào chi phí tài chính trong kỳ 47.445.374.286 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 kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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

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

#### **Nguyên tắc 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

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

##### ***Hợp đồng xây dựng***

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

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

##### ***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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### 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 hợp giữa niên độ: Ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ: 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 kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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

|  | 30/6/2022<br>VND       | 01/01/2022<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                   | 14.322.648.247         | 11.972.286.000         |
| Tiền gửi ngân hàng                         | 282.367.892.099        | 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          |
| <b>Tổng</b>                                | <b>301.105.500.346</b> | <b>257.347.092.052</b> |

(\*) 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

|  | 30/6/2022<br>VND       | 01/01/2022<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>  | <b>662.901.223.619</b> | <b>598.706.151.345</b> |
| Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (LILAMA) (*)   | 22.252.184.483         | 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 NN1TV Cấp thoát nước Bắc Ninh   | 34.485.908.476         | 34.485.908.476         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư XD Đô thị Việt Nam (**)   | 14.206.680.690         | 14.206.680.690         |
| Phải thu khách hàng khác   | 443.157.015.236        | 378.961.942.962        |
| <b>Tổng</b>  | <b>662.901.223.619</b> | <b>598.706.151.345</b> |

*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 22.252.184.483 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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | <b>30/6/2022</b>       | <b>01/01/2022</b>      |
|--|------------------------|------------------------|
|  | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng<br>(Dự án khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)            | 12.308.044.000         | 12.308.044.000         |
| Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức<br>(Dự án Vân Canh) (*)                                  | 19.111.307.320         | 20.677.541.620         |
| Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM<br>(Dự án Đông Tăng Long)                                       | 17.588.612.013         | 19.548.766.578         |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thủ Dầu Một,<br>tỉnh Bình Dương                                       | 44.502.206.763         | 44.502.206.763         |
| Các đối tượng khác (**)  | 154.453.055.329        | 160.703.718.573        |
| <b>Tổng</b>  | <b>247.963.225.425</b> | <b>257.740.277.534</b> |
| <i>Trong đó: Trả trước các bên liên quan chi tiết tại<br/>Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i> | <i>912.579.680</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: 17.945.263.601 đồng.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.4 Phải thu khác ngắn hạn và dài hạn**

|  | 30/6/2022 (VND)        |                         | 01/01/2022 (VND)      |                         |
|--|------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|  | Giá trị ghi số         | Dự phòng                | Giá trị ghi số        | Dự phòng                |
| <b>Ngắn hạn</b>                                  | <b>129.885.506.844</b> | <b>(49.502.327.642)</b> | <b>90.055.882.708</b> | <b>(49.502.327.642)</b> |
| 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 (**)  | 42.651.210.418         | (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                          | 7.645.160.208          | -                       | 1.157.829.789         | -                       |
| Tạm ứng  | 17.878.831.119         | -                       | 4.600.695.115         | -                       |
| Cầm cố ký quỹ ký cược ngắn hạn                   | 155.000.000            | -                       | 155.313.240           | -                       |
| <b>Tổng</b>                                      | <b>129.885.506.844</b> | <b>(49.502.327.642)</b> | <b>90.055.882.708</b> | <b>(49.502.327.642)</b> |

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

(\*) Căn cứ vào Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ hợp nhất năm 2012 của Công ty cổ phần Thép Sông Hồng (THS), giá trị số 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.



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.5 Hàng tồn kho**

|                                     | 30/6/2022 (VND)          |          | 01/01/2022 (VND)         |          |
|-------------------------------------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 39.000.000               | -        | 39.000.000               | -        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 64.924.546               | -        | 45.454.546               | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 5.229.771.608.465        | -        | 4.823.715.752.366        | -        |
| <b>Tổng</b>                         | <b>5.229.875.533.011</b> | <b>-</b> | <b>4.823.800.206.912</b> | <b>-</b> |

**Chi tiết theo từng dự án gồm:**

|  | 30/6/2022 (VND)          |                          | 01/01/2022 (VND)         |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b> | <b>5.229.771.608.465</b> | <b>5.229.771.608.465</b> | <b>4.823.715.752.366</b> | <b>4.823.715.752.366</b> |
| Các Dự án Mê Linh-Hà Nội                   | 993.331.474.934          | 993.331.474.934          | 1.196.619.246.021        | 1.196.619.246.021        |
| Dự án Đông Tăng Long                       | 756.338.950.594          | 756.338.950.594          | 99.090.036.107           | 99.090.036.107           |
| Dự án Hiệp Bình Phước                      | 466.676.730.503          | 466.676.730.503          | 457.149.327.464          | 457.149.327.464          |
| Dự án HUD Sơn Tây                          | 257.634.554.779          | 257.634.554.779          | 314.715.732.582          | 314.715.732.582          |
| Dự án KĐT M Phú Mỹ-Quảng Ngãi              | 243.563.813.268          | 243.563.813.268          | 355.803.389.926          | 355.803.389.926          |
| Dự án Chánh Mỹ - Bình Dương                | 1.403.696.029.744        | 1.403.696.029.744        | 1.363.134.929.885        | 1.363.134.929.885        |
| Dự án Văn Canh-Hà Nội                      | 586.527.273.750          | 586.527.273.750          | 566.174.409.382          | 566.174.409.382          |
| Chi phí dở dang dự án khác                 | 522.002.780.893          | 522.002.780.893          | 471.028.680.999          | 471.028.680.999          |
| <b>Tổng</b>                                | <b>5.229.771.608.465</b> | <b>5.229.771.608.465</b> | <b>4.823.715.752.366</b> | <b>4.823.715.752.366</b> |

Tại ngày 30/6/2022, tài sản hình thành trong tương lai thuộc các 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.6 Chi phí trả trước**

|   | 30/6/2022              | 01/01/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>282.702.519</b>     | <b>7.047.979.777</b>   |
| Chi phí lãi vay chờ phân bổ   | 282.702.519            | 607.674.751            |
| Chi phí bán hàng Dự án HUD Sơn Tây                                    | -                      | 6.140.315.394          |
| Chi phí khác  | -                      | 299.989.632            |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>138.910.998.600</b> | <b>139.457.010.370</b> |
| Chi phí chậm nộp tiền sử dụng đất của<br>Dự án Chánh Mỹ (Giai đoạn 1) | 138.383.006.303        | 138.383.006.303        |
| Chi phí cải tạo sửa chữa  | 493.347.963            | 976.371.614            |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ   | 34.644.334             | 97.632.453             |
| <b>Tổng</b>   | <b>139.193.701.119</b> | <b>146.504.990.147</b> |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

*Đơn vị tính: VND*

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu<br>hình khác (1) | Tổng            |
|-------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------|
| <b>NGUYỄN GIÁ</b>             |                           |                      |                                    |                              |                           |                 |
| 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 kỳ                 | -                         | -                    | 1.065.709.091                      | -                            | -                         | 1.065.709.091   |
| Mua trong kỳ                  | -                         | -                    | 1.065.709.091                      | -                            | -                         | 1.065.709.091   |
| Giảm trong kỳ                 | -                         | -                    | -                                  | -                            | -                         | -               |
| Số dư tại 30/6/2022           | 253.392.306.448           | 2.040.436.230        | 43.298.348.314                     | 9.563.615.439                | 106.818.180.135           | 415.112.886.566 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                      |                                    |                              |                           |                 |
| 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 kỳ                 | 3.273.902.652             | 101.913.052          | 1.645.449.943                      | 240.744.294                  | -                         | 5.262.009.941   |
| Khấu hao trong kỳ             | 3.273.902.652             | 101.913.052          | 1.645.449.943                      | 240.744.294                  | -                         | 5.262.009.941   |
| Giảm trong kỳ                 | -                         | -                    | -                                  | -                            | -                         | -               |
| Số dư tại 30/6/2022           | 50.581.035.532            | 1.867.214.344        | 26.057.417.916                     | 9.067.205.305                | -                         | 87.572.873.097  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                      |                                    |                              |                           |                 |
| 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 30/6/2022                 | 202.811.270.916           | 173.221.886          | 17.240.930.398                     | 496.410.134                  | 106.818.180.135           | 327.540.013.469 |

Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2022 là: 5.516.577.409 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 30/6/2022 với giá trị là 32.800.006.946 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.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**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>           |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                         |                       |
| Số dư tại 01/01/2022          | 49.634.420.686           | 894.908.580             | 50.529.329.266        |
| Tăng trong kỳ                 | -                        | -                       | -                     |
| Giảm trong kỳ                 | -                        | -                       | -                     |
| Số dư tại 30/6/2022           | <u>49.634.420.686</u>    | <u>894.908.580</u>      | <u>50.529.329.266</u> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                         |                       |
| Số dư tại 01/01/2022          | 2.600.100.826            | 870.533.580             | 3.470.634.406         |
| Tăng trong kỳ                 | 333.307.038              | 11.250.000              | 344.557.038           |
| Khấu hao trong kỳ             | 333.307.038              | 11.250.000              | 344.557.038           |
| Giảm trong kỳ                 | -                        | -                       | -                     |
| Số dư tại 30/6/2022           | <u>2.933.407.864</u>     | <u>881.783.580</u>      | <u>3.815.191.444</u>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                         |                       |
| Tại 01/01/2022                | 47.034.319.860           | 24.375.000              | 47.058.694.860        |
| Tại 30/6/2022                 | <u>46.701.012.822</u>    | <u>13.125.000</u>       | <u>46.714.137.822</u> |



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.9 Tăng, giảm Bất động sản đầu tư**

| Khoản mục                    | Số đầu kỳ       | Tăng trong kỳ   | Giảm trong kỳ | Số cuối kỳ      |
|------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Bất động sản đầu tư cho thuê | 623.863.738.046 | -               | -             | 623.863.738.046 |
| Nguyên giá                   | 623.863.738.046 | -               | -             | 623.863.738.046 |
| - Nhà                        | 144.256.769.307 | 6.932.032.476   | -             | 151.188.801.783 |
| Giá trị hao mòn lũy kế       | 144.256.769.307 | 6.932.032.476   | -             | 151.188.801.783 |
| - Nhà                        | 479.606.968.739 | (6.932.032.476) | -             | 472.674.936.263 |
| Giá trị còn lại              | 479.606.968.739 | (6.932.032.476) | -             | 472.674.936.263 |
| - Nhà                        |                 |                 |               |                 |

Đơn vị tính: VND

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 Thạch, thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty đang cho thuê hoạt động với tổng diện tích cho thuê chiếm khoảng 80% tổng diện tích tòa nhà, phần diện tích còn lại được sử dụng làm văn phòng đại diện của Tổng Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị còn lại tại ngày 30/6/2022 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạch, 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 tăng hảm, thương mại Dự án Newskyline Văn Quán.

+ Phần tăng hảm, thương mại Dự án Lối 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 kỳ là 9.106.470.263 đồng, giá vốn tương ứng hoạt động này là 6.932.032.476 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 giữa niên độ. Tại ngày 30/6/2022, 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 giữa niên độ Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                  | 30/6/2022 (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  | 1.340.294.180.844        | 1.340.294.180.844        | 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                | 8.858.897.996            | 8.858.897.996            | 6.424.397.655            | 6.424.397.655            |
| Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER | 1.330.974.082.848        | 1.330.974.082.848        | 1.278.122.372.670        | 1.278.122.372.670        |
| <b>Tổng</b>                      | <b>1.340.294.180.844</b> | <b>1.340.294.180.844</b> | <b>1.285.007.970.325</b> | <b>1.285.007.970.325</b> |

Tại ngày 30/6/2022, 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 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

|  | Tỷ lệ          |                     | 30/6/2022 (VND)   |                   | 01/01/2022 (VND)  |                   |
|--|----------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | Vốn<br>năm giữ | Quyền<br>biểu quyết | Giá gốc           | Giá trị<br>hợp lý | Giá gốc           | Giá trị<br>hợp lý |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                                    |                |                     | 1.103.182.607.865 | (1.052.785.966)   | 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)                           | 51,0%          | 51,0%               | -                 | -                 | 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<br>và Đô thị HUD6               | 51,0%          | 51,0%               | 38.250.000.000    | -                 | 38.250.000.000    | -                 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà<br>và Đô thị HUD8               | 51,0%          | 51,0%               | 51.000.000.000    | -                 | 51.000.000.000    | -                 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà<br>và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9) | 54,8%          | 54,8%               | 25.500.000.000    | -                 | 25.500.000.000    | -                 |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư và<br>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)                      | 73,0%          | 73,0%               | -                 | -                 | 161.391.240.000   | -                 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển<br>Bất động sản HUDLAND          | 51,0%          | 51,0%               | 102.000.000.000   | -                 | 102.000.000.000   | -                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà<br>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<br>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<br>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<br>đô thị Việt Nam (VINAUC)      | 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 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

|   | Tỷ lệ          |                     | 30/6/2022 (VND)          |                         | 01/01/2022 (VND)         |                         |
|---|----------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|   | Vốn<br>năm giữ | Quyền<br>biểu quyết | Giá gốc                  | Giá trị<br>hợp lý       | Giá gốc                  | Giá trị<br>hợp lý       |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b> |                |                     |                          |                         |                          |                         |
| Công ty Liên doanh Vinapon (2)                | 27,3%          | 27,3%               | 75.311.220.000           | (26.214.711.679)        | 75.311.220.000           | (26.214.711.679)        |
| Công ty Liên doanh JANA (3)                   |                |                     | 32.497.920.000           | -                       | 32.497.920.000           | -                       |
| Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt      | 14,46%         | 14,46%              | 15.000.000.000           | (4.641.701.644)         | 15.000.000.000           | (4.641.701.644)         |
| Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá                 | 21%            | 21%                 | 27.813.300.000           | (21.573.010.035)        | 27.813.300.000           | (21.573.010.035)        |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                 |                |                     |                          |                         |                          |                         |
| Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc (1)        | 13,3%          | 13,3%               | -                        | -                       | 2.800.000.000            | -                       |
| <b>Tổng</b>                                   |                |                     | <b>1.178.493.827.865</b> | <b>(27.267.497.645)</b> | <b>1.403.759.799.865</b> | <b>(27.267.497.645)</b> |

(1): Trong kỳ Công ty có thực hiện thoái vốn tại 02 Công ty con và 01 khoản đầu tư tài chính khác, hình thức đầu giá công khai bán theo lô tại Sân 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 m<sup>2</sup> tại khu Voi Phục, Ba Đình, Hà Nội trong vòng 30 năm với giá trị 2.047.500 USD. Trong kỳ 2012 Công ty Tubaki Capital - một trong 3 chủ sở hữu đã góp thêm 2 triệu USD, theo đó tỉ lệ sở hữu của HUD tại VINAPON giảm từ 37,23% xuống còn 27,30%. Thời gian hoạt động của Liên doanh là 35 năm và khi kết thúc, toàn bộ tài sản cố định của Công ty liên doanh sẽ chuyển giao không bồi hoàn cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

(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 m<sup>2</sup> 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 kỳ 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 giữa niên độ 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.



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.12 Phải trả người bán**

|  | 30/6/2022 (VND)        |                        | 01/01/2022 (VND)       |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị ghi số         | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị ghi số         | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>a. Ngắn hạn</b>   | <b>209.421.295.168</b> | <b>209.421.295.168</b> | <b>225.048.023.891</b> | <b>225.048.023.891</b> |
| Tổng Công ty Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam            | 20.594.122.817         | 20.594.122.817         | 20.594.122.817         | 20.594.122.817         |
| Công ty CP Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh                   | 11.419.404.475         | 11.419.404.475         | 18.453.175.850         | 18.453.175.850         |
| Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1                         | 44.869.012.163         | 44.869.012.163         | 44.869.012.163         | 44.869.012.163         |
| Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3                         | 16.200.029.902         | 16.200.029.902         | 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          |
| Các đối tượng khác   | 113.403.210.852        | 113.403.210.852        | 121.970.662.892        | 121.970.662.892        |
| <b>Tổng</b>  | <b>209.421.295.168</b> | <b>209.421.295.168</b> | <b>225.048.023.891</b> | <b>225.048.023.891</b> |
| <b>Trong đó: Phải trả các bên liên quan chi tiết tại</b>   | <b>24.024.557.630</b>  | <b>24.024.557.630</b>  | <b>22.220.124.172</b>  | <b>22.220.124.172</b>  |

**5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|  | 30/6/2022              |                        | 01/01/2022 |     |
|--|------------------------|------------------------|------------|-----|
|  | VND                    | VND                    | VND        | VND |
| Công ty CP TАСSO                                     | 189.932.517.200        | 189.932.517.200        |            |     |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND | 13.320.496.069         | 13.320.496.069         |            |     |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác               | 153.480.003.354        | 80.992.368.300         |            |     |
| <b>Tổng</b>  | <b>356.733.016.623</b> | <b>284.245.381.569</b> |            |     |

**Trong đó: Người mua trả tiền trước các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2**

|                |                |
|----------------|----------------|
| 13.320.496.069 | 13.320.496.069 |
|----------------|----------------|

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

|   | 01/01/2022             | Số phải nộp<br>trong kỳ | Số đã nộp<br>trong kỳ  | Đơn vị tính: VND       |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Phải nộp</b>                               | <b>362.038.171.550</b> | <b>733.650.547.005</b>  | <b>999.629.220.997</b> | <b>96.059.497.558</b>  |
| Thuế giá trị gia tăng                         | 749.109.998            | 6.302.483.895           | 5.895.452.010          | 1.156.141.883          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                    | 27.832.606.486         | 33.671.907.427          | 30.269.703.687         | 31.234.810.226         |
| Thuế thu nhập cá nhân                         | 2.064.970.342          | 2.732.556.138           | 3.219.487.821          | 1.578.038.659          |
| Tiền sử dụng đất                              | -                      | 646.423.083.644         | 646.423.083.644        | -                      |
| Tiền thuế đất                                 | 6.554.533.383          | -                       | 6.554.533.383          | -                      |
| Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác           | -                      | 8.000.000               | 8.000.000              | -                      |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác        | 324.836.951.341        | 44.512.515.901          | 307.258.960.452        | 62.090.506.790         |
| <i>Lợi nhuận nộp về NSNN</i>                  | <i>42.299.966.103</i>  | <i>40.794.737.190</i>   | <i>42.299.966.103</i>  | <i>40.794.737.190</i>  |
| <i>Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác</i> | <i>282.536.985.238</i> | <i>3.717.778.711</i>    | <i>264.958.994.349</i> | <i>21.295.769.600</i>  |
| <b>Phải thu</b>                               | <b>293.686.902.073</b> | <b>198.761.118</b>      | <b>635.232.173</b>     | <b>294.123.373.128</b> |
| Thuế GTGT                                     | 42.033.032             | 42.033.032              | -                      | -                      |
| Thuế thu nhập cá nhân                         | 156.728.086            | 156.728.086             | -                      | -                      |
| Thuế nhà đất, tiền thuế đất                   | -                      | -                       | 532.144.752            | 532.144.752            |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác        | 293.488.140.955        | -                       | 103.087.421            | 293.591.228.376        |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn**

|  | 30/6/2022                | 01/01/2022               |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | VND                      | VND                      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                | <b>395.775.053.738</b>   | <b>388.896.237.443</b>   |
| Dự án lõi Bán đảo Linh Đàm                     | 35.290.349.003           | 35.290.349.003           |
| Dự án Newskyline Văn Quán                      | 62.151.958.444           | 62.151.958.444           |
| Dự án Đông Sơn                                 | 81.469.410.682           | 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          | 146.533.471.261          |
| Dự án Hà Tĩnh                                  | 16.682.800.434           | 16.682.800.434           |
| Trích trước chi phí xây lắp                    | 11.380.329.361           | 11.491.799.361           |
| Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu    | 20.259.196.143           | 14.361.633.012           |
| Chi phí khác                                   | 1.515.101.346            | 422.378.182              |
| <b>Dài hạn</b>                                 | <b>3.010.493.822.215</b> | <b>3.010.493.822.215</b> |
| Dự án Mỹ Đình II                               | 31.541.253.869           | 31.541.253.869           |
| Dự án Đông Bắc Ga                              | 5.727.749.226            | 5.727.749.226            |
| Dự án Định Công                                | 25.564.016.161           | 25.564.016.161           |
| Dự án Bắc Linh Đàm (24ha)                      | 148.101.300              | 148.101.300              |
| Dự án Bán đảo Linh Đàm (35ha)                  | 350.850.087.290          | 350.850.087.290          |
| Dự án Tây Nam Linh Đàm                         | 547.374.832.065          | 547.374.832.065          |
| Đường giao thông quanh hồ Linh Đàm giai đoạn 1 | 62.286.143.344           | 62.286.143.344           |
| Dự án Văn Quán: Hạ tầng kỹ thuật               | 141.445.835.641          | 141.445.835.641          |
| Dự án Việt Hưng                                | 1.266.895.652.231        | 1.266.895.652.231        |
| Dự án Hà Nam                                   | 3.484.970.161            | 3.484.970.161            |
| Dự án Lê Thái Tổ-Bắc Ninh                      | 941.197.273              | 941.197.273              |
| Dự án Thanh Bình Plaza                         | 6.005.138.829            | 6.005.138.829            |
| Dự án P3 Phương Liệt                           | 1.160.327.952            | 1.160.327.952            |
| Dự án Long Thọ-Phước An                        | 324.099.753.957          | 324.099.753.957          |
| Dự án Phước An 135ha                           | 90.668.851.605           | 90.668.851.605           |
| Dự án Pháp Vân                                 | 152.299.911.311          | 152.299.911.311          |
| <b>Tổng</b>                                    | <b>3.406.268.875.953</b> | <b>3.399.390.059.658</b> |

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 30/6/2022 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 3.373.114.249.103 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.16 Phải trả khác**

|   | 30/6/2022              | 01/01/2022             |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>342.159.826.518</b> | <b>317.403.997.291</b> |
| Kinh phí công đoàn  | 564.649.174            | 265.120.736            |
| Bảo hiểm xã hội   | 41.936.692             | 66.576.937             |
| Bảo hiểm y tế   | 7.549.056              | 10.688.440             |
| Bảo hiểm thất nghiệp  | 1.672.552              | 2.315.713              |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn   | 116.188.221.091        | 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 CPĐT và XD HUD3</i>  | <i>-</i>               | <i>44.913.084.000</i>  |
| <i>DA HUD Sơn Tây - Công ty CP xây dựng HUD INVEST</i>  | <i>-</i>               | <i>41.776.000.000</i>  |
| <i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác</i>   | <i>14.931.103.091</i>  | <i>15.358.267.721</i>  |
| Phải trả, phải nộp khác   | 225.355.797.953        | 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>58.148.709.729</i>  | <i>57.734.192.653</i>  |
| <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>  | <i>140.083.599.276</i> | <i>32.397.144.143</i>  |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>249.648.887.857</b> | <b>240.703.788.143</b> |
| 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)       | 50.940.402.345         | 46.597.626.975         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)   | 52.730.546.193         | 48.206.821.849         |
| Phải trả dài hạn khác   | 1.955.331.328          | 1.876.731.328          |
| <b>Tổng</b>   | <b>591.808.714.375</b> | <b>558.107.785.434</b> |
| <i>Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>      | <i>1.331.914.960</i>   | <i>46.244.998.960</i>  |

(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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### **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 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 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 1 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

|   | 30/6/2022 (VND)   |                       | 01/01/2022 (VND) |                 | Số có khả năng trả nợ |
|---|-------------------|-----------------------|------------------|-----------------|-----------------------|
|   | Giá trị           | Số có khả năng trả nợ | Tăng             | Giảm            |                       |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>  |                   |                       |                  |                 |                       |
| Vay vốn của CBCNV (1)   | 1.304.032.615.361 | 1.304.032.615.361     | 582.152.880.761  | 375.076.967.955 | 1.096.956.702.555     |
| Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (2)  | 141.934.374.121   | 141.934.374.121       | 82.655.089.221   | 2.800.000.000   | 62.079.284.900        |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (3)                            | 225.180.861.605   | 225.180.861.605       | 151.127.583.640  | 40.719.017.396  | 114.772.295.361       |
| Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 (4)   | 34.039.028.900    | 34.039.028.900        | 23.370.207.900   | -               | 10.668.821.000        |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển và đô thị Thịnh Phát Land (5)                                  | 70.000.000.000    | 70.000.000.000        | -                | -               | 70.000.000.000        |
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>   |                   |                       |                  |                 |                       |
| Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (6)  | 30.000.000.000    | 30.000.000.000        | -                | -               | 30.000.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu đến hạn trả năm 2022) | 602.878.350.735   | 602.878.350.735       | 225.000.000.000  | 331.557.950.559 | 709.436.301.294       |
| <b>b. Vay dài hạn</b>   |                   |                       |                  |                 |                       |
| Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (6)  | 200.000.000.000   | 200.000.000.000       | 100.000.000.000  | 100.000.000.000 | 100.000.000.000       |
| Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội (6)  | 436.158.192.519   | 436.158.192.519       | 580.129.221.022  | 232.578.000.000 | 88.606.971.497        |
| Vay cá nhân, khác (7)   | 428.518.192.519   | 428.518.192.519       | 580.029.221.022  | 225.000.000.000 | 73.488.971.497        |
|   | 7.640.000.000     | 7.640.000.000         | 100.000.000      | 7.578.000.000   | 15.118.000.000        |



**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 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

|   | 30/6/2022 (VND)          |                          | Trong kỳ (VND)           |                        | 01/01/2022 (VND)         |                          | Số có khả năng trả nợ    |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | Tăng                     | Giảm                   | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |                          |
| <b>c. Trái phiếu thông thường</b>   | 988.750.000.000          | 988.750.000.000          | 2.000.000.000            | 100.000.000.000        | 1.086.750.000.000        | 1.086.750.000.000        | 1.086.750.000.000        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội   | 988.750.000.000          | 988.750.000.000          | 2.000.000.000            | 100.000.000.000        | 1.086.750.000.000        | 1.086.750.000.000        | 1.086.750.000.000        |
| <b>Tổng (a+b+c)</b>   | <b>2.728.940.807.880</b> | <b>2.728.940.807.880</b> | <b>1.164.282.101.783</b> | <b>707.654.967.955</b> | <b>2.272.313.674.052</b> | <b>2.272.313.674.052</b> | <b>2.272.313.674.052</b> |
| <b>Mệnh giá thông thường bao gồm:</b>   | 988.750.000.000          | 988.750.000.000          | 2.000.000.000            | 100.000.000.000        | 1.086.750.000.000        | 1.086.750.000.000        | 1.086.750.000.000        |
| Mệnh giá trái phiếu   | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000        | -                        | 100.000.000.000        | 1.100.000.000.000        | 1.100.000.000.000        | 1.100.000.000.000        |
| Phí phát hành trái phiếu hạch toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính                           | (11.250.000.000)         | (11.250.000.000)         | 2.000.000.000            | -                      | (13.250.000.000)         | (13.250.000.000)         | (13.250.000.000)         |
| <b>Trong đó: Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan Chi tiết tại mục 7.2 - Thuyết minh Báo cáo tài chính</b> | <b>100.000.000.000</b>   | <b>100.000.000.000</b>   | <b>-</b>                 | <b>-</b>               | <b>100.000.000.000</b>   | <b>100.000.000.000</b>   | <b>100.000.000.000</b>   |

(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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**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- 202100282 ngày 30/3/2021 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 10 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. 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 16/04/2008, đăng ký lần đầu ngày 14/4/2008; 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; 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 10/07/2008, 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 21/06/2013, đăng ký lần đầu ngày 05/6/2009; 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- 3637 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; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01-1006/2020/HĐTG/NHNhNoHNI-HUD phát hành ngày 10/06/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02-1006/2020/HĐTG/NHNhNoHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 03-1006/2020/HĐTG/NHNhNoHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020; hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 04-1006/2020/HĐTG/NHNhNoHNI-HUD phát hành ngày 10/6/2020.



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

- (4) Bao gồm các hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8:
- + Hợp đồng vay vốn số 001/2021/HĐVV/HUD-HUD8 ngày 01/12/2021. Số tiền vay: 09 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.
  - + Hợp đồng vay vốn số 002/2021/HĐVV/HUD-HUD8 ngày 01/12/2021. Số tiền vay: 11 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.
  - + Hợp đồng vay vốn số 003/2021/HĐVV/HUD-HUD8 ngày 01/12/2021. Số tiền vay: 12 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.
  - + Hợp đồng vay vốn số 004/2021/HĐVV/HUD-HUD8 ngày 09/12/2021. Số tiền vay: 25 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.
  - + Hợp đồng vay vốn số 005/2021/HĐVV/HUD-HUD8 ngày 13/12/2021. Số tiền vay: 3 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.
  - + Hợp đồng vay vốn số 006/2021/HĐVV/HUD-HUD8 ngày 17/12/2021. Số tiền vay: 5 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.
  - + Hợp đồng vay vốn số 007/2021/HĐVV/HUD-HUD8 ngày 20/12/2021. Số tiền vay: 5 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.
- (5) Bao gồm các hợp đồng vay vốn với Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land:
- + Hợp đồng vay vốn số 01/2021/HĐVV/HUD-TPL ngày 08/12/2021. Số tiền vay: 7 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.
  - + Hợp đồng vay vốn số 02/2021/HĐVV/HUD-TPL ngày 17/12/2021. Số tiền vay: 6 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.
  - + Hợp đồng vay vốn số 03/2021/HĐVV/HUD-TPL ngày 21/12/2021. Số tiền vay: 17 tỷ đồng. Lãi suất cho vay: 8,5%/năm. Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án và thanh toán các khoản nợ đến hạn. Thời hạn vay: 09 tháng.

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

- + Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH ngày 27/9/2019 với số tiền cấp hạn mức là 300.000.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị HUD Sơn Tây (bao gồm thanh toán tiền sử dụng đất và không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng.) tại phường Trung Hưng và phường Sơn Lộc, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong hạn: Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần theo thông báo lãi suất của ngân hàng. Tài sản đảm bảo khoản vay: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐTDTH ngày 27/9/2019.

**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 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH - Chánh Mỹ ngày 17/12/2019 với số tiền cấp hạn mức là 740.000.000.000 đồng trong mọi trường hợp không vượt quá 25,4% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của dự án. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí (bao gồm vốn tự có) thực hiện Đầu tư Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ - Giai đoạn 1 tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (nhưng không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng). Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/HĐTDTH-Chánh Mỹ ngày 17/12/2019.

+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/135338/HĐTDTH - 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/HĐTD - ĐTL ngày 09/12/2021 với số tiền vay là 1.000.000.000.000 đồng nhưng không vượt quá 21,7% tổng mức đầu tư thực tế (bao gồm VAT) của Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Đông Tăng Long, phường Trường Thành, quận 9, TP Hồ Chí Minh. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long (bao gồm cả chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án.

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

**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 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.18 Vốn chủ sở hữu****a. Biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

|  | Số dư đầu tư<br>của chủ sở hữu | Chênh lệch đánh<br>giá lại tài sản | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Nguồn vốn<br>đầu tư XDCB | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng                     |
|--|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|
|  |                                |                                    |                          |                          |   |                          |
| <b>Số dư tại 01/01/2021</b>  | 2.168.539.578.133              | 343.275.169.383                    | -                        | 101.069.222.501          | -                                       | 2.612.883.970.017        |
| Lãi trong năm trước  | -                              | -                                  | -                        | -                        | 122.394.895.735                         | 122.394.895.735          |
| Trích lập các quỹ đầu tư phát triển                                      | -                              | -                                  | 36.718.468.720           | -                        | (36.718.468.720)                        | -                        |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1)                                   | -                              | -                                  | -                        | -                        | (9.746.333.333)                         | -                        |
| Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)                                | 36.718.468.720                 | -                                  | (36.718.468.720)         | -                        | -                                       | (9.746.333.333)          |
| Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp<br>Ngân sách Nhà nước năm 2021         | -                              | -                                  | -                        | -                        | (75.930.093.682)                        | (75.930.093.682)         |
| <b>Số dư tại 31/12/2021</b>  | <b>2.205.258.046.853</b>       | <b>343.275.169.383</b>             | -                        | <b>101.069.222.501</b>   | -                                       | <b>2.649.602.438.737</b> |
| <b>Số dư tại 01/01/2022</b>  | <b>2.205.258.046.853</b>       | <b>343.275.169.383</b>             | -                        | <b>101.069.222.501</b>   | -                                       | <b>2.649.602.438.737</b> |
| Lãi trong kỳ này   | -                              | -                                  | -                        | -                        | 87.591.995.121                          | 87.591.995.121           |
| Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển                                  | -                              | 26.277.598.536                     | -                        | -                        | (26.277.598.536)                        | -                        |
| Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1)                               | -                              | -                                  | -                        | -                        | (20.519.659.395)                        | -                        |
| Tạm chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)                            | 26.277.598.536                 | (26.277.598.536)                   | -                        | -                        | -                                       | (20.519.659.395)         |
| Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp<br>Ngân sách Nhà nước 6 tháng năm 2022 | -                              | -                                  | -                        | -                        | (40.794.737.190)                        | (40.794.737.190)         |
| <b>Số dư tại 30/6/2022</b>   | <b>2.231.535.645.389</b>       | <b>343.275.169.383</b>             | -                        | <b>101.069.222.501</b>   | -                                       | <b>2.675.880.037.273</b> |

(1): Căn cứ theo Quỹ tiền lương thực hiện theo quy định tại Nghị định 140/2021/NĐ-CP ngày 30/11/2021 của Chính phủ.

(2): Tổng Công ty thực hiện kết chuyển số dư các quỹ tăng vốn điều lệ theo Nghị định 140/2021/NĐ-CP ngày 30/11/2021 của Chính phủ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|   | 30/6/2022<br>VND         | 01/01/2022<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Vốn góp của Nhà nước (Đại diện Bộ Xây dựng) | 2.231.535.645.389        | 2.205.258.046.853        |
| <b>Tổng</b>                                 | <b>2.231.535.645.389</b> | <b>2.205.258.046.853</b> |

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

|                                     | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022<br>VND | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2021<br>VND |
|-------------------------------------|---|---|
| Doanh thu xây lắp                   | 6.772.408.721   | -   |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản   | 804.886.571.265   | 327.580.394.900   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác  | 17.334.249.502  | 23.173.543.307  |
| <b>Tổng</b>                         | <b>828.993.229.488</b>                                      | <b>350.753.938.207</b>                                      |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b> |   |   |
| Hàng bán bị trả lại bất động sản    | 6.594.485.374   | 5.340.402.774   |
| <b>Tổng</b>                         | <b>6.594.485.374</b>  | <b>5.340.402.774</b>  |
| <b>Doanh thu thuần</b>              |   |   |
| Doanh thu xây lắp                   | 6.772.408.721   | -   |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản   | 798.292.085.891   | 322.239.992.126   |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác  | 17.334.249.502  | 23.173.543.307  |
| <b>Tổng</b>                         | <b>822.398.744.114</b>                                      | <b>345.413.535.433</b>                                      |

**6.2 Giá vốn bán hàng**

|  | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022<br>VND | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2021<br>VND |
|--|---|---|
| Giá vốn xây lắp  | 6.549.998.903   | -   |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản  | 532.760.817.677   | 236.839.933.764   |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ và khác   | 20.060.338.047  | 21.325.999.447  |
| <b>Tổng</b>  | <b>559.371.154.627</b>                                      | <b>258.165.933.211</b>                                      |
| <i>Trong đó: Giá vốn các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i> | <i>4.273.588.053</i>  | <i>5.057.948.598</i>  |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|  | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022<br>VND | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2021<br>VND |
|--|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay   | 371.409.225   | 3.547.277.908   |
| Lãi thu hồi khoản đầu tư   | 25.283.028.000  | -   |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia  | 30.462.891.447  | 52.502.891.447  |
| Lãi từ hoạt động hợp tác kinh doanh  | -   | -   |
| Lãi chậm nộp của khách hàng mua nhà  | 1.239.782.165   | 7.158.399.762   |
| <b>Tổng</b>  | <b>57.357.110.837</b>                                       | <b>63.208.569.117</b>                                       |
| <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>30.462.891.447</i>                                       | <i>52.502.891.447</i>                                       |

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

|  | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022<br>VND | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2021<br>VND |
|--|---|---|
| Lãi tiền vay<br>(không bao gồm lãi vay đã vốn hóa vào dự án)   | 47.445.374.286  | 41.929.590.627  |
| Chi phí phát hành Trái phiếu   | 2.000.000.000   | -   |
| Chi phí tài chính khác   | 612.172.727   | 1.409.165.907   |
| <b>Tổng</b>  | <b>50.057.547.013</b>                                       | <b>43.338.756.534</b>                                       |
| <i>Trong đó: Chi phí tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i> | <i>4.215.068.494</i>  | <i>-</i>  |

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

|                                     | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022<br>VND | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2021<br>VND |
|-------------------------------------|---|---|
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>26.047.410.564</b>                                       | <b>13.543.318.106</b>                                       |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 25.756.280.774  | 13.513.883.106  |
| Chi phí bằng tiền khác              | 291.129.790   | 29.435.000  |
| <b>Chi phí quản lý</b>              | <b>122.923.632.086</b>                                      | <b>37.621.342.469</b>                                       |
| Chi phí nhân viên quản lý           | 88.269.218.850  | 12.515.676.470  |
| Chi phí vật liệu quản lý            | 255.626.996   | 132.996.726   |
| Chi phí đồ dùng văn phòng           | 1.018.615.547   | 1.494.055.792   |
| Chi phí khấu hao TSCĐ               | 4.770.396.811   | 3.632.876.166   |
| Thuế phí, lệ phí và phí chuyển tiền | 1.514.531.950   | 1.126.725.176   |
| Chi phí dự phòng                    | (1.566.234.300)   | (500.000.000)   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 12.298.056.953  | 8.123.105.650   |
| Chi phí bằng tiền khác              | 16.363.419.279  | 11.095.906.489  |
| <b>Tổng</b>                         | <b>148.971.042.650</b>                                      | <b>51.164.660.575</b>                                       |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí**

|  | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022<br>VND | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2021<br>VND |
|--|---|---|
| <b>Thu nhập khác</b>   |   |   |
| Thanh lý tài sản và công cụ dụng cụ                                | -   | 578.363.636   |
| Lãi chậm thanh toán  | -   | 51.000.000  |
| Thu nhập khác<br>(xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....) | 226.871.000   | 1.394.887.601   |
| <b>Tổng</b>  | <b>226.871.000</b>  | <b>2.024.251.237</b>  |
| <b>Chi phí khác</b>  |   |   |
| Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN,<br>tiền sử dụng đất...      | 261.504.841   | 4.483.611.055   |
| Chi phí khác   | 57.574.272  | 33.976.506  |
| <b>Tổng</b>  | <b>319.079.113</b>  | <b>4.517.587.561</b>  |
| <b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>                          | <b>(92.208.113)</b>   | <b>(2.493.336.324)</b>                                      |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

|  | Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022(VND) |                                  | Cho kỳ kế toán 6 tháng<br>kết thúc ngày 30/6/2021<br>(VND) |
|--|---|----------------------------------|--|
|  | Kinh doanh<br>bất động sản                          | Hoạt động sản<br>xuất kinh doanh |  |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước khi tính thuế TNDN                              | 83.252.093.373                                      | 38.011.809.175                   | 121.263.902.548  |
| Các khoản điều chỉnh tăng  | 75.364.342.552                                      | 2.194.183.483                    | 77.558.526.035   |
| - Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN,<br>tiền sử dụng đất, ...            | 261.520.129   |                                  | 261.520.129  |
| - Chi phí hỗ trợ từ thiện  | 550.000.000   |                                  | 550.000.000  |
| - Các khoản chi phí lãi vay<br>không được trừ do chưa góp đủ vốn điều lệ     | 74.552.822.423                                      | 2.194.183.483                    | 76.747.005.906   |
| Các khoản điều chỉnh giảm  | -   | 30.462.891.447                   | 30.462.891.447   |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia và lợi nhuận<br>từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | -   | 30.462.891.447                   | 30.462.891.447   |
| Tổng thu nhập tính thuế  | 158.616.435.925                                     | 9.743.101.211                    | 168.359.537.136  |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20%   | 20%                              | 20%  |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                  | <b>31.723.287.185</b>                               | <b>1.948.620.242</b>             | <b>33.671.907.427</b>                                      |

**Quỹ lương của người quản lý doanh nghiệp**

| Nội dung  | Số tiền           | ĐVT  |
|---|-------------------|------|
| Doanh thu kế hoạch năm 2022   | 2.250.000.000.000 | đồng |
| Doanh thu thực hiện 6 tháng đầu năm 2022  | 879.982.725.951   | đồng |
| Tỷ lệ hoàn thành so với kế hoạch năm 2022   | 39%               |      |
| Lợi nhuận kế hoạch khi xây dựng quỹ lương   | 215.000.000.000   | đồng |
| Lợi nhuận trước thuế 6 tháng đầu năm đạt  | 121.263.902.548   | đồng |
| Tỷ lệ lợi nhuận hoàn thành so với kế hoạch năm 2022   | 56%               |      |
| Quỹ lương kế hoạch năm 2022 của Người quản lý HUD   | 7.434.024.000     | đồng |
| Quỹ tiền lương NQL 6 tháng đầu năm 2022 theo Thông tư<br>27/2016/TT-BLĐTBXH ngày 01/09/2016 | 4.149.222.698     | đồng |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**6.8 Tài sản nhận giữ hộ**

| STT | Nội dung  | Nguyên giá<br>VND      | Giá trị hao mòn lũy kế<br>VND | Giá trị còn lại<br>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<br>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 | 115.290.258.015        | 115.290.258.015               | -                      |
| 3   | Các tài sản cố định riêng biệt khác   | 449.987.734            | 449.987.734                   | -                      |
| +   | Bộ đồ chơi sân chơi   | 37.000.000             | 37.000.000                    | -                      |
| +   | Máy giặt thảm Wetrok 208  | 30.600.000             | 30.600.000                    | -                      |
| +   | Xe ô tô Ford Laser biển số 29LD-1665  | 322.607.152            | 322.607.152                   | -                      |
| +   | Máy Photo Fuji Xerox  | 59.780.582             | 59.780.582                    | -                      |
|     | <b>Tổng</b>   | <b>131.064.015.749</b> | <b>131.064.015.749</b>        | <b>-</b>               |



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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

### 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-HĐTV 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 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

Tổng Công ty có các bên liên quan như sau:

| <u>Bên liên quan</u>  | <u>Mối quan hệ</u> |
|---|--------------------|
| 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 CP 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 CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE              | Công ty con        |
| Công ty CP Đầu tư Tam Đảo                                     | Công ty con        |
| Công ty CP 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 Báo Việt                      | Công ty liên kết   |
| Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá                                 | Công ty liên kết   |

Các thành viên HĐQT 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

Thành viên lãnh đạo chủ chốt

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

Số dư các bên liên quan

| Bên liên quan   | Mối quan hệ        | 30/6/2022             | 01/01/2022            |
|---|--------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |                    | VND                   | VND                   |
| Phải thu khách hàng                                   |                    | 14.226.012.690        | 14.625.372.690        |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIIC) | Công ty con        | 14.226.012.690        | 14.226.012.690        |
| Công ty CP 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        |
| <b>Bên liên quan</b>                                  | <b>Mối quan hệ</b> | <b>30/6/2022</b>      | <b>01/01/2022</b>     |
|   |                    | VND                   | VND                   |
| <b>Phải trả người bán</b>                             |                    | <b>24.024.557.630</b> | <b>22.220.124.172</b> |
| 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        | 16.200.029.902        | 16.361.757.458        |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC           | Công ty con        | 1.351.741.527         | 2.254.798.721         |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS     | Công ty con        | 5.755.790.398         | 3.234.736.088         |
| Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC                        | Công ty con        | 228.754.198           | -                     |
| Công ty CP 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        | 460.682.000           | 341.272.300           |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

| Bên liên quan  | Mối quan hệ      |             | 01/01/2022<br>VND |
|--|------------------|-------------|-------------------|
|  | 30/6/2022<br>VND |             |                   |
| <b>Trả trước cho người bán</b>   |                  |             |                   |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4   | 912.579.680      | Công ty con | 774.434.344       |
| Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước đây là HUD9) | 560.061.263      | Công ty con | 358.590.125       |
| Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC   | 352.518.417      | Công ty con | 352.518.417       |
|  | -                |             | 63.325.802        |
| <b>Phải thu khác</b>   |                  |             |                   |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3   | 42.651.210.418   | Công ty con | 16.205.181.541    |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4   | 1.529.991.432    | Công ty con | 1.529.991.432     |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6                            | 7.650.000.000    | Công ty con | 201.471.138       |
| Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8                            | 1.147.500.000    | Công ty con | -                 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND                          | 3.060.000.000    | Công ty con | -                 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2                                      | 12.240.000.000   | Công ty con | -                 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS                          | 2.412.006.295    | Công ty con | 2.412.006.280     |
| Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nha Trang                       | 8.777.118.049    | Công ty con | 8.777.118.049     |
| Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIIC)                      | 2.550.000.000    | Công ty con | -                 |
|  | 3.284.594.642    | Công ty con | 3.284.594.642     |
| <b>Phải trả khác</b>   |                  |             |                   |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2                                      | 1.331.914.960    | Công ty con | 46.244.998.960    |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3 (Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn)          | 1.331.914.960    | Công ty con | 1.331.914.960     |
|  | -                |             | 44.913.084.000    |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  |                  |             |                   |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển và đô thị Thịnh Phát Land               | 100.000.000.000  | Công ty con | 100.000.000.000   |
| Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8                            | 30.000.000.000   | Công ty con | 30.000.000.000    |
|  | 70.000.000.000   | Công ty con | 70.000.000.000    |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

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

| Bên liên quan  | Mối quan hệ | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2022<br>VND | Cho kỳ kế toán<br>6 tháng kết thúc<br>ngày 30/6/2021<br>VND |
|--|-------------|---|---|
| <b>Các giao dịch mua hàng</b>                                |             | <b>4.273.588.053</b>  | <b>5.057.948.598</b>  |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3                           | Công ty con | (147.025.050)   | -   |
| Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8              | Công ty con | 119.409.700   | -   |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC                  | Công ty con | 1.004.472.020   | 2.230.814.000   |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS            | Công ty con | 2.566.966.364   | 552.915.454   |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE             | Công ty con | 495.807.837   | 2.274.219.144   |
| Công ty CP Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang            | Công ty con | 111.408.182   | -   |
| Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC                               | Công ty con | 122.549.000   | -   |
| <b>Cổ tức được nhận</b>                                      |             | <b>30.462.891.447</b>                                       | <b>52.502.891.447</b>                                       |
| 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 CP Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang            | Công ty con | 2.550.000.000   | 5.100.000.000   |
| Công ty CP Đầu tư Tam Đảo                                    | Công ty con | -   | 5.720.000.000   |
| <b>Lãi vay</b>   |             | <b>4.215.068.494</b>  | <b>-</b>  |
| Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8              | Công ty con | 2.950.547.945   | -   |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển và đô thị Thịnh Phát Land | Công ty con | 1.264.520.549   | -   |

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2022

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp 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 INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp Tổng Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên hãng Kiểm toán INPACT.

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2022

Ông Giám đốc



Đ. Hoài Đông