

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

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

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023**

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

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

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**Trang**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 50

# **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 hợp nhất giữa niên độ đã được kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

### **TỔNG CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

# 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)

### HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN 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 (Miễn nhiệm ngày 07/7/2023)
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 06/7/2023)
Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Thùy	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 (Miễn nhiệm ngày 06/7/2023)
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 07/7/2023)
Ông Tạ Dũng	Phó Tổng Giám đốc

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

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Tổng Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

# 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

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Hoài Đông**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2023

Số: 240/2023/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được lập ngày 31/7/2023, từ trang 07 đến trang 50, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán tại ngày 01/01/2023 và ngày 30/6/2023. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để làm cơ sở đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như không có căn cứ ước tính số dư dự phòng phải thu khó đòi cần trích lập.

Tại ngày 01/01/2023 và ngày 30/6/2023, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam đang theo dõi trên Dự án Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm và Công trình Khu tái định cư Vĩnh Lộc B chưa được quyết toán, Dự án Khu đô thị mới tại thành phố Viên Chăn - Lào và Dự án Bắc Sông Hiếu - Đông Hà - Quảng Trị đang tạm dừng chưa thể tiếp tục triển khai. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ các tài liệu cần thiết để có thể kết luận về tính chính xác, tính đầy đủ và tính hiện hữu của khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” và ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 01/01/2023 và ngày 30/6/2023, trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 chưa đánh giá và xác định được khả năng thu hồi giá trị chi phí xây dựng dở dang của Công trình Nhà máy chế tạo thiết bị nâng hạ - Xí nghiệp cơ khí Quang Trung. Với tài liệu hiện có chúng tôi chưa xác định được giá trị doanh thu còn được Chủ đầu tư chấp nhận thanh toán và chi phí giá vốn còn phải ghi nhận. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá về khả năng thu hồi đối với giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 30/6/2023 là: 24.737.248.665 đồng (tại ngày 01/01/2023 là: 24.737.248.665 đồng), cũng như xác định được dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) và ảnh hưởng đến các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 01/01/2023 và ngày 30/6/2023, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam có khoản truy thu về thuế và các khoản giảm lợi nhuận còn lại theo Biên bản kiểm tra thuế của Cục thuế Thành phố Hà Nội từ năm 2010 đến năm 2014 chưa được hạch toán vào kết quả kinh doanh của năm tài chính tương ứng mà đang được Công ty trình bày tại chi tiêu “ Phải thu ngắn hạn khác” trên Bảng cân đối kế toán.

Tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Đô thị Việt Nam có khoản chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn của dự án đầu tư qua các kỳ kế toán. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

Báo cáo tài chính 6 tháng năm 2023 của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR và Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam là Công ty con của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC chưa được kiểm toán (Tại Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR: tổng tài sản là 3.368.343.497 VND (tại ngày 31/12/2021 là 4.502.078.645 VND), nợ phải trả là 1.601.899.603 VND (tại ngày 31/12/2021 là 2.735.641.750 VND), lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 là 6.999 VND (lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2021 là 5.887.345 VND); Tại Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam: Tổng tài sản là 2.166.102.309 VND (tại ngày 31/12/2021 là 2.059.190.819 VND), nợ phải trả là 912.905.711 VND (tại ngày 31/12/2021 là 859.450.897 VND), lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 là 53.456.676 (lỗ sau thuế TNDN năm 2021 là 16.646.510 VND). Trong đó, Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam đã tạm ngừng kinh doanh từ ngày 15/4/2021 đến ngày 14/4/2022 theo Giấy xác nhận số 219043/21 ngày 01/4/2021 của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cho mục đích hợp nhất với Báo cáo tài chính Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC. Tuy nhiên các thủ tục kiểm toán đã không giúp chúng tôi có đủ cơ sở để đánh giá được tính hiện hữu, chính xác và đầy đủ của các khoản mục phải thu, hàng tồn kho, tài sản cố định cũng như khoản nợ ngắn hạn trên Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng CIC DECOR và Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD - CIC Miền Nam. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về ảnh hưởng (nếu có) của những vấn đề này đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### **Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

**Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Chênh lệch đánh giá lại tài sản tại Công ty HUDS ghi nhận tăng 343.275.169.383 đồng theo Quyết định số 203/QĐ-BXD ngày 04/3/2016 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa, trong đó: Tài sản cố định hữu hình tăng 47.377.382.167 đồng, Bất động sản đầu tư tăng 192.368.908.275 đồng, tài sản cố định vô hình tăng 93.743.166.467 đồng, tài sản khác tăng 9.785.712.474 đồng. Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023, Công ty vẫn trích khấu hao TSCĐ theo nguyên giá cũ (Nguyên giá trước khi đánh giá lại để Cổ phần hóa).

Trong Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang có chi phí Dự án Khu dân cư Thôn Mầu, xã Thái Đào, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Do dự án này là Dự án đầu tư chính của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, dự án đang trong giai đoạn triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tổ chức hoàn thiện hồ sơ thiết kế và công tác đấu thầu thi công, Ban Giám đốc Công ty đã quyết định tiếp tục phân bổ một phần quỹ tiền lương bộ phận trực tiếp quản lý, điều hành Công ty vào chi phí đầu tư dự án năm 2023. Ban Giám đốc đánh giá việc tập hợp và ghi nhận chi phí như trên là phù hợp với đặc thù hoạt động của đơn vị chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc thận trọng và phù hợp. Đồng thời, Ban Giám đốc tin tưởng lợi ích thu được từ dự án của Công ty trong các năm tiếp theo hoàn toàn đủ khả năng bù đắp các khoản chi phí này.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi các vấn đề trên

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán độc lập khác với Báo cáo kiểm toán lần lượt ngày 31/3/2023 và ngày 10/8/2022 đưa ra ý kiến ngoại trừ, các ý kiến ngoại trừ tại Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 vẫn ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.



**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2023

**Nguyễn Thị Tiên**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2021-137-1



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>10.156.096.963.616</b>	<b>9.759.985.749.114</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>287.214.743.551</b>	<b>332.827.989.139</b>
1. Tiền	111		220.339.682.958	183.619.912.010
2. Các khoản tương đương tiền	112		66.875.060.593	149.208.077.129
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>130.525.105.564</b>	<b>252.629.596.944</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	130.525.105.564	252.629.596.944
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.510.546.410.009</b>	<b>1.377.649.551.790</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	945.998.703.434	935.969.964.216
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	272.574.021.636	218.897.694.107
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		5.894.421.000	5.894.421.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	433.415.436.811	366.994.397.115
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(147.336.172.872)	(150.106.924.648)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>7.786.694.011.258</b>	<b>7.370.839.844.495</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	7.786.694.011.258	7.370.839.844.495
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>441.116.693.234</b>	<b>426.038.766.746</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	12.288.017.455	2.263.569.116
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		36.189.719.504	31.775.075.670
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	392.638.956.275	392.000.121.960
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.123.703.600.898</b>	<b>3.119.876.729.022</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>9.831.237.398</b>	<b>9.810.237.398</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	9.831.237.398	9.810.237.398
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.044.284.836.836</b>	<b>1.076.006.455.090</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	903.632.159.029	933.482.048.303
- Nguyên giá	222		1.487.985.324.553	1.511.815.868.129
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(584.353.165.524)	(578.333.819.826)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	140.652.677.807	142.524.406.787
- Nguyên giá	228		146.856.845.484	146.970.475.495
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.204.167.677)	(4.446.068.708)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>761.232.779.504</b>	<b>565.260.125.320</b>
1. Nguyên giá	231		980.344.337.064	762.955.454.231
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(219.111.557.560)	(197.695.328.911)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.11</b>	<b>1.224.207.857.069</b>	<b>1.396.451.315.601</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		31.967.833.339	28.313.517.517
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.192.240.023.730	1.368.137.798.084
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>49.404.042.953</b>	<b>50.172.625.022</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		42.241.763.097	43.010.345.166
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8.460.000.000	8.460.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.297.720.144)	(1.297.720.144)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>34.742.847.138</b>	<b>22.175.970.591</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	34.665.649.689	22.098.773.142
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		77.197.449	77.197.449
4. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>13.279.800.564.514</b>	<b>12.879.862.478.136</b>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.607.267.702.388</b>	<b>9.213.863.079.948</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.855.240.136.060</b>	<b>3.756.286.867.727</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	386.532.274.773	401.851.324.708
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	517.430.326.295	343.988.697.068
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	98.209.434.934	161.408.513.123
4. Phải trả người lao động	314		57.508.962.885	128.642.396.884
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	213.531.633.689	238.279.891.766
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		75.128.695.686	76.620.673.260
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	270.103.701.483	442.600.969.166
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	2.106.714.278.521	1.844.605.606.508
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		10.561.434.466	9.723.828.897
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		119.519.393.328	108.564.966.347
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.752.027.566.328</b>	<b>5.457.576.212.221</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	3.373.976.375.487	3.377.625.403.663
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		68.979.207.782	71.861.274.613
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	290.042.893.157	280.404.178.515
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	1.959.170.866.056	1.667.752.748.023
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		6.620.276.343	6.620.276.343
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		53.237.947.503	53.312.331.064
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.672.532.862.126</b>	<b>3.665.999.398.188</b>
(400 = 410+430)				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>3.672.532.862.126</b>	<b>3.665.999.398.188</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.277.514.163.240	2.256.811.951.403
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		81.998.069.260	82.421.684.335
8. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.494.473	4.494.473
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		137.103.567.702	149.251.618.613
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		65.729.316.902	80.521.094.456
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		71.374.250.800	68.730.524.157
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		731.568.175.567	733.165.257.480
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>13.279.800.564.514</b>	<b>12.879.862.478.136</b>
(440 = 300+400)				

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2023

Tổng Giám đốc




Đỗ Hoài Đông

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	867.968.492.449	1.662.959.335.093
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	37.496.339	6.977.986.071
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	867.930.996.110	1.655.981.349.022
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	504.164.783.470	1.219.091.021.144
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>363.766.212.640</b>	<b>436.890.327.878</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	12.941.861.680	22.535.088.389
7. Chi phí tài chính	22	6.4	75.971.556.755	59.431.649.759
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		70.852.468.621	57.431.649.759
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(787.181.030)	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	33.351.833.339	80.000.382.326
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	146.628.417.173	193.705.673.898
11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	<b>30</b>		<b>119.969.086.023</b>	<b>126.287.710.284</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	2.836.216.138	4.717.731.402
13. Chi phí khác	32	6.6	3.524.437.752	2.594.730.162
14. <b>Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>6.6</b>	<b>(688.221.614)</b>	<b>2.123.001.240</b>
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30+40)	<b>50</b>		<b>119.280.864.409</b>	<b>128.410.711.524</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	35.393.585.073	46.176.600.508
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>83.887.279.336</b>	<b>82.234.111.016</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		78.295.239.620	68.730.524.157
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		5.592.039.716	13.503.586.859

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2023

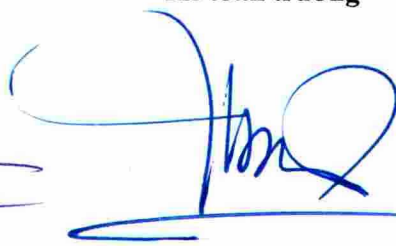
Kế toán lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Thu Hằng



Bùi Hoàng Kiều



Đỗ Hoài Đông

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

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		119.280.864.409	128.410.711.524
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		31.321.781.929	29.478.823.853
- Các khoản dự phòng	03		(1.933.146.207)	(4.061.055.693)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(12.223.445.604)	(21.315.412.561)
- Chi phí lãi vay	06		70.852.468.621	57.431.649.759
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		207.298.523.148	189.944.716.882
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(134.981.857.321)	366.691.993.291
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(430.415.432.959)	(442.532.792.816)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(80.454.012.278)	(459.712.335.450)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(22.591.324.886)	8.241.148.074
- Tiền lãi vay đã trả	14		(94.994.688.858)	(58.790.233.643)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(111.015.156.563)	(54.666.040.086)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	390.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(28.003.752.274)	(35.116.152.916)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(695.157.701.991)</b>	<b>(485.549.696.665)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(8.693.709.570)	(4.307.910.767)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		114.000.000	65.454.540
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(58.287.703.366)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		122.104.491.380	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		768.582.069	28.320.047.246
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.890.718.332	9.311.343.749
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>126.184.082.211</b>	<b>(24.898.768.598)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.529.475.160.886	568.990.756.488
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(975.948.370.840)	(328.844.398.172)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(30.166.415.854)	(42.299.966.103)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>523.360.374.192</b>	<b>197.846.392.213</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>(45.613.245.588)</b>	<b>(312.602.073.050)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	332.827.989.139	971.928.962.343
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	287.214.743.551	659.326.889.293

Kế toán lập

Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng

Bùi Hoàng Kiều



Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2023

Tổng Giám đốc

Đỗ Hoài Đông

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

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

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

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

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong kỳ: Đầu tư và phát triển nhà, kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị và thi công xây lắp các công trình.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/6/2023, 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:**

<b>Công ty Con</b>	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỉ lệ góp vốn</b>	<b>Tỉ lệ biểu quyết</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Đầu tư và xây dựng	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Thi công xây lắp, kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	54,8%	54,8%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Kinh doanh bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Kinh doanh bất động sản	58,3%	58,3%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo	Kinh doanh sân golf và bất động sản	55%	55%
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (VINAUIC)	Kinh doanh bất động sản	52,8%	52,8%
<b><u>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</u></b>			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27,3%	27,3%
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Quản lý khu du lịch	8,34%	8,34%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	20,89%	20,89%

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**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 Tráng, 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.

Ngày 23/6/2023, Hội đồng thành viên của Tổng Công ty đã có Nghị quyết số 336/NQ-HĐTV về việc chuyển đổi mô hình tổ chức bộ máy kế toán phân tán sang mô hình tổ chức bộ máy kế toán tập trung từ ngày 01/7/2023. Sau thời điểm này, 02 chi nhánh hạch toán theo chế độ báo số về Tổng công ty. Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 của 02 chi nhánh là báo cáo tài chính cuối cùng do 02 chi nhánh lập. Các số liệu tổng hợp từ báo cáo của 02 chi nhánh tại thời điểm ngày 30/6/2023 sẽ được Tổng Công ty tiếp tục rà soát, xử lý và thanh quyết toán với các cá nhân, tổ chức có liên quan trong 6 tháng cuối năm 2023 và được cập nhật phản ánh trực tiếp trên Báo cáo tài chính của Công ty mẹ.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty mẹ là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các Công ty con: Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3, Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9), Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang, Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUDSE), Công ty CP Đầu tư Tam Đảo, Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Ước tính kế toán**

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

**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán****Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ**

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

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

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 30/6/2023.

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,...): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 30/6/2023.

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

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

**Các khoản cho vay**

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

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

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

**Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác**

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- Các khoản phân phối lợi nhuận mà 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.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Tổng Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của 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 hợp nhất giữa niên độ .

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

**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".

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác****Đối với Doanh thu 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.

Tổng Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)*****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:

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

***Hợp đồng xây dựng***

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

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

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

***Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác***

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong 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.

**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.

**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.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	49.849.181.978	61.040.279.408
Tiền gửi ngân hàng	170.490.500.980	122.579.632.602
Các khoản tương đương tiền	66.875.060.593	149.208.077.129
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	66.875.060.593	149.208.077.129
<b>Tổng</b>	<b>287.214.743.551</b>	<b>332.827.989.139</b>

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

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>130.525.105.564</b>	<b>130.525.105.564</b>	<b>252.629.596.944</b>	<b>252.629.596.944</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	130.525.105.564	130.525.105.564	252.629.596.944	252.629.596.944
<b>Tổng</b>	<b>130.525.105.564</b>	<b>130.525.105.564</b>	<b>252.629.596.944</b>	<b>252.629.596.944</b>

**5.3 Phải thu khách hàng**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>945.998.703.434</b>	<b>935.969.964.216</b>
Công ty TNHH MTV	34.485.908.476	34.485.908.476
Cấp thoát nước Bắc Ninh	16.752.184.483	19.752.184.483
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)	48.115.685.326	48.115.685.326
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)	100.683.749.408	100.683.749.408
Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	-	-
Các khách hàng thuộc Dự án Khu B Bắc Ninh	-	-
UBND huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang ĐT 292 Lạng Giang	72.977.490.550	98.075.256.700
Công ty CP xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng số 9 HN	-	20.353.320.229
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý (**)	19.669.177.056	18.118.438.419
Phải thu khách hàng khác	653.314.508.135	596.385.421.175
<b>Tổng</b>	<b>945.998.703.434</b>	<b>935.969.964.216</b>

(\*): Tổng Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi với khoản phải thu Tổng Công ty lắp máy Việt Nam với số tiền 16.752.184.483 đồng.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>272.574.021.636</b>	<b>218.897.694.107</b>
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Lâm Đồng (Dự án Khu dân cư số 5, Đà Lạt, Lâm Đồng)	12.590.554.000	12.637.504.000
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh) (*)	19.111.307.320	19.111.307.320
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	18.398.567.307	18.398.567.307
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	25.841.110.988	11.403.590.988
Các đối tượng khác	196.632.482.021	157.346.724.492
<b>Tổng</b>	<b>272.574.021.636</b>	<b>218.897.694.107</b>

(\*): 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.

**5.5 Phải thu khác**

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>433.415.436.811</b>	<b>(55.426.130.849)</b>	<b>366.994.397.115</b>	<b>(56.494.639.019)</b>
- Ký cược, ký quỹ	24.328.774.272	-	27.026.543.645	-
- Tạm ứng	114.176.299.079	-	92.783.891.210	-
- Phải thu khác	294.910.363.460	(55.426.130.849)	247.183.962.260	(56.494.639.019)
+ Phải thu Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (*)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
+ Ông Ngọc (phụ trách kinh doanh xi măng)	9.993.590.027	-	10.167.887.727	(1.068.508.170)
+ Tiền sử dụng đất nộp theo quyết định số 1171/QĐ-TTTH ngày 27/05/2022 của thanh tra tỉnh Thanh Hóa	98.255.709.869	-	98.255.709.869	-
+ Tiền đền bù giải phóng mặt bằng Dự án Chánh Mỹ	51.345.524.550	-	-	-
+ Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco	15.337.572.099	-	15.337.572.099	-
+ Phải thu khác	73.760.233.915	(9.208.397.849)	77.205.059.565	(9.208.397.849)
<b>Dài hạn</b>	<b>9.831.237.398</b>	<b>-</b>	<b>9.810.237.398</b>	<b>-</b>
- Phải thu dài hạn khác	139.237.398	-	127.237.398	-
- Ký cược, ký quỹ	9.692.000.000	-	9.683.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>443.246.674.209</b>	<b>(55.426.130.849)</b>	<b>376.804.634.513</b>	<b>(56.494.639.019)</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

(\*) Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty cổ phần Thép Sông Hồng (THS), giá trị sổ sách của cổ phiếu THS là âm khoảng (-9.500 đồng/cổ phiếu (vốn chủ sở hữu (-)110 tỷ đồng). Đến ngày 31/3/2012, THS đã nợ gần 540 tỷ đồng trong đó có 350 tỷ đồng nợ quá hạn. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ nên quyết định trích lập dự phòng phải thu khó đòi bằng 100% giá trị khoản phải thu, tương đương với số tiền 46.217.733.000 đồng. Ngày 05/01/2021, Tổng Công ty HUD đã có đơn khởi kiện đề nghị tòa án giải quyết ra quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty cổ phần Thép Sông Hồng. Ngày 18/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã có Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty cổ phần thép Sông Hồng. Hiện nay, Tổng Công ty HUD đang thực hiện các nội dung tiếp theo đúng với quy định của Pháp luật. Ngày 08/4/2022, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 19/2022/QĐXXLQĐMTTPS về việc giải quyết đề nghị xem xét lại quyết định mở thủ tục phá sản Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hà Nội quyết định hủy Quyết định số 764/2021/QĐ-MTTPS, giao hồ sơ vụ việc về Tòa cấp sơ thẩm để xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 22/5/2023 Tòa án nhân dân tối cao đã có Thông báo 392/TB-TA về việc giải quyết văn bản kiến nghị của Tổng Công ty HUD. Theo đó Tòa án nhân dân tối cao công nhận Công ty CP Thép Sông Hồng nợ Tổng Công ty HUD số tiền 46.217.733.000 đồng và Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ sẽ xem xét lại yêu cầu của Tổng Công ty HUD theo đúng quy định của pháp luật.

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

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>12.288.017.455</b>	<b>2.263.569.116</b>
Chi phí công cụ dụng cụ, cải tạo văn phòng	2.735.100.394	1.719.982.866
Chi phí bảo hiểm	43.577.113	9.606.040
Chi phí sửa chữa	-	155.982.312
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	9.504.339.948	345.598.504
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.000.000	32.399.394
<b>Dài hạn</b>	<b>34.665.649.689</b>	<b>22.098.773.142</b>
Chi phí thuê văn phòng	287.394.290	147.096.774
Chi phí công cụ dụng cụ	7.790.698.116	11.123.249.406
Chi phí cải tạo sửa chữa	8.030.335.827	6.116.604.178
Chi phí thuê đất khu CC02 (trụ sở HUD Nha Trang)	2.221.327.337	2.265.753.887
Chi phí dự án Xóm Mỏ, Lương Sơn, Hòa Bình	13.830.074.829	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.505.819.290	2.446.068.897
<b>Tổng</b>	<b>46.953.667.144</b>	<b>24.362.342.258</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.7 Hàng tồn kho**

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	8.905.243.347	-	11.767.901.247	-
Công cụ, dụng cụ	1.018.169.126	-	485.416.839	-
Chi phí SX KDDD	7.661.929.272.440	-	7.167.834.581.804	-
Thành phẩm	108.237.417.685	-	184.963.479.648	-
Hàng hóa	6.603.908.660	-	5.788.464.957	-
<b>Tổng</b>	<b>7.786.694.011.258</b>	<b>-</b>	<b>7.370.839.844.495</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30/6/2023, tài sản hình thành trong tương lai của một số dự án/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 5.18).

**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/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư tại 01/01/2023	1.135.240.376.942	131.848.935.852	113.192.182.780	15.250.288.819	116.284.083.736	1.511.815.868.129
Tăng trong kỳ	46.544.323.912	2.486.085.045	-	32.536.364	-	49.062.945.321
Mua trong kỳ	459.367.170	2.486.085.045	-	32.536.364	-	2.977.988.579
Đầu tư xây dựng cơ bản	46.084.956.742	-	-	-	-	46.084.956.742
Giảm trong kỳ	70.690.996.723	-	1.990.816.719	211.675.455	-	72.893.488.897
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.990.816.719	211.675.455	-	2.202.492.174
Phân loại sang bất động sản đầu tư	70.690.996.723	-	-	-	-	70.690.996.723
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>1.111.093.704.131</b>	<b>134.335.020.897</b>	<b>111.201.366.061</b>	<b>15.071.149.728</b>	<b>116.284.083.736</b>	<b>1.487.985.324.553</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại 01/01/2023	367.489.108.528	111.813.781.261	76.731.780.088	13.421.122.597	8.878.027.352	578.333.819.826
Tăng trong kỳ	12.371.003.903	2.610.392.754	3.261.060.768	340.358.245	52.169.251	18.634.984.921
Khấu hao trong kỳ	12.371.003.903	2.610.392.754	3.261.060.768	340.358.245	52.169.251	18.634.984.921
Giảm trong kỳ	10.413.147.049	-	1.990.816.719	211.675.455	-	12.615.639.223
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.990.816.719	211.675.455	-	2.202.492.174
Phân loại sang bất động sản đầu tư	10.413.147.049	-	-	-	-	10.413.147.049
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>369.446.965.382</b>	<b>114.424.174.015</b>	<b>78.002.024.137</b>	<b>13.549.805.387</b>	<b>8.930.196.603</b>	<b>584.353.165.524</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2023	767.751.268.414	20.035.154.591	36.460.402.692	1.829.166.222	107.406.056.384	933.482.048.303
Tại 30/6/2023	741.646.738.749	19.910.846.882	33.199.341.924	1.521.344.341	107.353.887.133	903.632.159.029

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2023 là 54.643.809.258 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 108.055.931.252 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2023 là 231.545.677.019 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 221.638.558.606 đồng).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

*Đơn vị tính: VND*

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>Tổng</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	144.999.124.803	1.971.350.692	146.970.475.495
Tăng trong kỳ	8.768.745.766	-	8.768.745.766
Đầu tư XDCB hoàn thành	8.768.745.766	-	8.768.745.766
Giảm trong kỳ	8.882.375.777	-	8.882.375.777
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	8.882.375.777	-	8.882.375.777
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>144.885.494.792</b>	<b>1.971.350.692</b>	<b>146.856.845.484</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2023	3.266.714.902	1.179.353.806	4.446.068.708
Tăng trong kỳ	2.102.754.149	149.148.145	2.251.902.294
Khâu hao trong kỳ	2.102.754.149	149.148.145	2.251.902.294
Giảm trong kỳ	493.803.325	-	493.803.325
Phân loại sang Bất động sản đầu tư	493.803.325	-	493.803.325
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>4.875.665.726</b>	<b>1.328.501.951</b>	<b>6.204.167.677</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2023	141.732.409.901	791.996.886	142.524.406.787
Tại 30/6/2023	140.009.829.066	642.848.741	140.652.677.807

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2023 là 27.394.805.292 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 27.493.534.692 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2023 là 375.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 330.000.000 đồng).

**5.10 Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

<b>Khoản mục</b>	<b>Số đầu kỳ</b>	<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>Giảm trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	762.955.454.231	217.388.882.833	-	980.344.337.064
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	759.828.180.953	217.388.882.833	-	977.217.063.786
Giá trị hao mòn lũy kế	197.695.328.911	21.416.228.649	-	219.111.557.560
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	197.695.328.911	21.416.228.649	-	219.111.557.560
Giá trị còn lại	565.260.125.320	195.972.654.184	-	761.232.779.504
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	562.132.852.042	195.972.654.184	-	758.105.506.226

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

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

Giá trị còn lại tại ngày 30/6/2023 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.18).

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

+ Phần tầng hầm, thương mại Dự án Lỗi 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.

- Các căn hộ dự án nhà ở xã hội 01 (N0XH-01) của Công ty cổ phần Phát triển Nhà và đô thị HUD Nha Trang quản lý, hiện đang thực hiện cho thuê.

- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các tòa nhà của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUD6 gồm: 517,2m<sup>2</sup> tầng 1 tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội và 430 m<sup>2</sup> tầng 1 tòa nhà D2-CT2 Tây Nam Linh Đàm, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội.

- Bất động sản đầu tư của Công ty Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là các tầng từ tầng 1 đến tầng 10, hội trường tại tầng 15 của tòa nhà HUDLAND TOWER tại Lô A-CC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư với giá trị còn lại tại ngày 30/6/2023 là 63.711.396.786 VND (tại 01/01/2023 là 69.140.514.956 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2023 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là: 9.018.056.342 VND (tại 01/01/2023 là: 9.018.056.342 VND).

- Bất động sản đầu tư của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8 là bất động sản cho thuê gồm: 17 căn Ki ốt tại tầng 1 thuộc chung cư D1 - CT2 Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

- Bất động sản Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 là căn kiot thuộc tòa nhà HUD3 TOWER.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản trong kỳ là 14.876.050.809 đồng, giá vốn tương ứng hoạt động này là 8.979.550.699 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 hợp nhất giữa niên độ. Tại ngày 30/6/2023, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư, chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính văn phòng cơ quan Tổng Công ty, tuy nhiên dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường, Tổng Công ty đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.11 Tài sản dở dang dài hạn***Đơn vị tính: VND*

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (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 dài hạn</b>	<b>31.967.833.339</b>	<b>31.967.833.339</b>	<b>28.313.517.517</b>	<b>28.313.517.517</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	31.967.833.339	31.967.833.339	28.313.517.517	28.313.517.517
<b>Chi phí XDCB dở dang</b>	<b>1.192.240.023.730</b>	<b>1.192.240.023.730</b>	<b>1.368.137.798.084</b>	<b>1.368.137.798.084</b>
Triển khai vận hành phần mềm ORACLE NETSUITE trên nền tảng điện toán đám mây	3.962.955.281	3.962.955.281	3.962.955.281	3.962.955.281
Dự án Trường Mầm non Hoa Ban- Đồng Bẩm- Thai Nguyên	431.720.529	431.720.529	428.518.489	428.518.489
Gói tư vấn xây dựng đề án chuyển đổi số	494.000.000	494.000.000	494.000.000	494.000.000
Quyết toán Dự án tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	263.888.889	263.888.889	-	-
Sửa chữa lớn TSCĐ	2.412.914.683	2.412.914.683	1.488.916.861	1.488.916.861
Mua sắm TSCĐ	461.200.000	461.200.000	461.200.000	461.200.000
Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER - 37 Lê Văn Lương	1.183.341.434.337	1.183.341.434.337	1.360.166.408.553	1.360.166.408.553
Dự án T1-T11, CT18 Việt Hưng	696.616.816	696.616.816	696.616.816	696.616.816
Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà Văn phòng làm việc A - CC7 Linh Đàm	175.293.195	175.293.195	439.182.084	439.182.084
<b>Tổng</b>	<b>1.224.207.857.069</b>	<b>1.224.207.857.069</b>	<b>1.396.451.315.601</b>	<b>1.396.451.315.601</b>

Tại ngày 30/6/2023, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng bao gồm Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất thuộc dự án Tòa nhà HUDTOWER tại ô đất số 2.4 Lê Văn Lương được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

	Tỷ lệ		30/6/2023 (VND)			01/01/2023 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>42.241.763.097</b>	-		<b>43.010.345.166</b>	-	
Công ty Liên doanh Vinapon (1)	27,30%	27,30%	29.241.145.543	-		29.241.145.543	-	
Công ty Liên doanh JANA (2)	35,00%	35,00%	-	-		-	-	
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	8,34%	8,34%	9.756.021.956	-		9.756.021.956	-	
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	20,89%	20,89%	3.244.595.598	-		4.013.177.667	-	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>8.460.000.000</b>	<b>(1.297.720.144)</b>		<b>8.460.000.000</b>	<b>(1.297.720.144)</b>	
Vốn góp cổ phần			2.610.000.000	(1.297.720.144)		2.610.000.000	(1.297.720.144)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Giáo dục HUDECO			2.850.000.000	-		2.850.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Phú Yên			3.000.000.000	-		3.000.000.000	-	
<b>Tổng</b>			<b>50.701.763.097</b>	<b>(1.297.720.144)</b>	<b>(*)</b>	<b>51.470.345.166</b>	<b>(1.297.720.144)</b>	<b>(*)</b>

(1): 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.

(2): 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.13 Phải trả người bán***Đơn vị tính: VND*

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>386.532.274.773</b>	<b>386.532.274.773</b>	<b>401.851.324.708</b>	<b>401.851.324.708</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	10.455.481.475	10.455.481.475	10.455.481.475	10.455.481.475
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Phát triển nhà Song Khánh	2.516.698.959	2.516.698.959	2.935.514.959	2.935.514.959
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	44.238.986.483	44.238.986.483	44.238.986.483	44.238.986.483
Các đối tượng khác	308.726.985.039	308.726.985.039	323.627.218.974	323.627.218.974
<b>Tổng</b>	<b>386.532.274.773</b>	<b>386.532.274.773</b>	<b>401.851.324.708</b>	<b>401.851.324.708</b>

**5.14 Người mua ứng tiền trước**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty cổ phần TASCOT	189.932.517.200	189.932.517.200
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang	26.889.842.000	26.889.842.000
Người mua trả tiền trước khác	300.607.967.095	127.166.337.868
<b>Tổng</b>	<b>517.430.326.295</b>	<b>343.988.697.068</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2023
<b>Phải nộp</b>	<b>161.408.513.123</b>	<b>224.763.527.640</b>	<b>287.962.605.829</b>	<b>98.209.434.934</b>
Thuế giá trị gia tăng	4.922.485.203	31.041.780.038	13.571.906.572	22.392.358.669
Thuế tiêu thụ đặc biệt	546.339.972	3.150.443.964	3.208.123.355	488.660.581
Thuế thu nhập doanh nghiệp	108.010.317.832	34.338.926.419	108.434.940.905	33.914.303.346
<i>Phát sinh trong kỳ</i>	<i>108.010.317.832</i>	<i>34.332.299.336</i>	<i>108.428.313.822</i>	<i>33.914.303.346</i>
<i>Truy thu thuế</i>	-	6.627.083	6.627.083	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.046.796.661	13.567.743.749	12.058.057.121	4.556.483.289
Thuế tài nguyên	219.553.145	413.455.723	545.829.974	87.178.894
Tiền sử dụng đất	-	88.541.558.566	88.541.558.566	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	20.808.877	5.031.366.054	2.114.536.710	2.937.638.221
<i>Phát sinh trong kỳ</i>	<i>20.808.877</i>	<i>5.031.366.054</i>	<i>1.905.076.923</i>	<i>3.147.098.008</i>
<i>Phân loại thuế</i>		-	209.459.787	(209.459.787)
Thuế khác	10.463.761.341	13.367.441.882	21.547.922.442	2.283.280.781
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	34.178.450.092	35.310.811.245	37.939.730.184	31.549.531.153
<i>Lợi nhuận nộp về NSNN</i>	<i>30.166.415.854</i>	<i>31.294.791.690</i>	<i>30.166.415.854</i>	<i>31.294.791.690</i>
<i>Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác</i>	<i>4.012.034.238</i>	<i>4.016.019.555</i>	<i>7.773.314.330</i>	<i>254.739.463</i>
<b>Phải thu</b>	<b>392.000.121.960</b>	<b>3.851.102.486</b>	<b>4.489.936.801</b>	<b>392.638.956.275</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	4.105.241.422	(93.498.018)	485.828.884	4.684.568.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.041.908.364	1.314.135.771	2.586.842.741	7.314.615.334
<i>Phát sinh trong kỳ</i>	<i>6.041.908.364</i>	<i>1.061.285.737</i>	<i>2.586.842.741</i>	<i>7.567.465.368</i>
<i>Truy thu thuế</i>	-	43.390.247	-	(43.390.247)
<i>Phân loại thuế</i>	-	209.459.787	-	(209.459.787)
Thuế thu nhập cá nhân	147.840.549	555.409.378	556.312.251	148.743.422
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.281.751.745	2.075.055.355	793.303.610	-
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	380.423.379.880	-	67.649.315	380.491.029.195

**5.16 Chi phí phải trả**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>213.531.633.689</b>	<b>238.279.891.766</b>
Trích trước chi phí công trình, dự án	191.510.990.251	213.925.247.134
Chi phí lãi vay phải trả	8.692.950.531	21.081.901.955
Trích trước chi phí bán hàng dự án Thanh Lâm Đại Thịnh 2	9.012.710.950	-
Chi phí khác	4.314.981.957	3.272.742.677
<b>Dài hạn</b>	<b>3.373.976.375.487</b>	<b>3.377.625.403.663</b>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn Bất động sản đầu tư cho thuê kiot	4.503.521.062	4.121.381.039
Trích trước chi phí công trình, dự án	3.364.606.062.572	3.364.606.062.572
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	4.844.391.853	8.897.960.052
Chi phí khác	22.400.000	-
<b>Tổng</b>	<b>3.587.508.009.176</b>	<b>3.615.905.295.429</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.17 Phải trả khác**

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>270.103.701.483</b>	<b>442.600.969.166</b>
Kinh phí công đoàn	890.400.080	680.629.314
Bảo hiểm xã hội	898.969.911	1.036.105.862
Bảo hiểm y tế	966.499	21.642.988
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	40.776.579.817	120.083.866.855
Bảo hiểm thất nghiệp	345.041	2.607.699
Các khoản phải trả, phải nộp khác	227.536.440.135	320.776.116.448
<i>Tiền thuê đất bổ sung dự án Việt Hưng theo Thông báo 19261 ngày 03 10 2019</i>	<i>20.729.132.211</i>	<i>20.729.132.211</i>
<i>Lãi phải trả</i>	<i>1.807.362.304</i>	<i>19.250.037.014</i>
<i>Đặt cọc thuê nhà ở xã hội</i>	<i>40.012.203.657</i>	<i>40.162.203.657</i>
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>46.041.341.641</i>	<i>41.637.662.758</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>15.245.364.877</i>	<i>49.311.694.188</i>
<i>Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel HUD 3</i>	<i>2.661.311.217</i>	<i>11.392.664.377</i>
<i>Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà</i>	<i>8.737.846.643</i>	<i>8.942.278.893</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>85.907.520.848</i>	<i>122.956.086.613</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>290.042.893.157</b>	<b>280.404.178.515</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	144.022.607.991	144.022.607.991
Công ty Cổ phần Đầu tư PT Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	62.897.759.643	56.991.623.002
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	65.272.724.228	59.033.901.045
Phải trả dài hạn khác	17.849.801.295	20.356.046.477
<b>Tổng</b>	<b>560.146.594.640</b>	<b>723.005.147.681</b>

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.17 Phải trả khác (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

- + Tổng Công ty HUD tham gia góp vốn với tỷ lệ: 51%,
- + Công ty Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ: 24%,
- + Công ty Tara – land tham gia góp vốn với tỷ lệ: 25%.

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

- Việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh của dự án không thành lập pháp nhân mới, các bên thống nhất chỉ định HUD làm đại diện cho hợp doanh làm chủ đầu tư của dự án theo quy định pháp luật và quy định tại hợp đồng này;
- Về tỷ lệ góp vốn
  - + Tổng Công ty HUD tham gia góp vốn với tỷ lệ: 51%,
  - + Công ty Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ: 24%,
  - + Công ty Tara – land tham gia góp vốn với tỷ lệ: 25%.

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

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

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

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



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	30/6/2023		Phát sinh trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>2.106.714.278.521</b>	<b>2.106.714.278.521</b>	<b>1.208.886.294.677</b>	<b>946.777.622.664</b>	<b>1.844.605.606.508</b>	<b>1.844.605.606.508</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (1)	527.170.945.467	527.170.945.467	353.316.240.993	162.178.377.287	336.033.081.761	336.033.081.761
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (2)	60.806.148.445	60.806.148.445	92.658.131.096	45.729.930.651	13.877.948.000	13.877.948.000
Các ngân hàng khác (3)	149.909.550.458	149.909.550.458	99.265.271.481	101.203.894.697	151.848.173.674	151.848.173.674
Cán bộ nhân viên tại Tổng công ty (4)	325.725.440.871	325.725.440.871	336.090.974.617	140.415.897.967	130.050.364.221	130.050.364.221
Công ty CP Đầu tư xây dựng 3H Sài Gòn	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần xây dựng HUD INVES	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & xây lắp điện nước HUD3.1	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Công ty Liên doanh Vinapon (5)	9.315.886.295	9.315.886.295	1.944.886.295	-	7.371.000.000	7.371.000.000
Các đối tượng khác (6)	306.131.790.195	306.131.790.195	104.610.790.195	43.850.875.000	245.371.875.000	245.371.875.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội	596.963.545.436	596.963.545.436	198.000.000.000	130.000.000.000	528.963.545.436	528.963.545.436
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	100.000.000.000	100.000.000.000	-	300.000.000.000	400.000.000.000	400.000.000.000
Các đối tượng khác	7.690.971.354	7.690.971.354	-	23.398.647.062	31.089.618.416	31.089.618.416

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

	30/6/2023		Phát sinh trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.959.170.866.056</b>	<b>1.959.170.866.056</b>	<b>518.588.866.209</b>	<b>227.170.748.176</b>	<b>1.667.752.748.023</b>	<b>1.667.752.748.023</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (7)	770.083.518.434	770.083.518.434	439.307.635.494	198.000.000.000	528.775.882.940	528.775.882.940
Các ngân hàng khác (8)	192.206.078.704	192.206.078.704	46.766.723.848	-	145.439.354.856	145.439.354.856
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương (9)	225.159.896.051	225.159.896.051	-	24.570.673.426	249.730.569.477	249.730.569.477
Trái phiếu phát hành	692.750.000.000	692.750.000.000	2.000.000.000	-	690.750.000.000	690.750.000.000
Các đối tượng khác (10)	78.971.372.867	78.971.372.867	30.514.506.867	4.600.074.750	53.056.940.750	53.056.940.750
<b>Tổng</b>	<b>4.065.885.144.577</b>	<b>4.065.885.144.577</b>	<b>1.727.475.160.886</b>	<b>1.173.948.370.840</b>	<b>3.512.358.354.531</b>	<b>3.512.358.354.531</b>

**<1> Bao gồm các hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội:**

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/135338/HĐTĐHM ngày 22/12/2022 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 sản xuất kinh doanh. 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 30/11/2023. Thời hạn cho vay: Được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 159 Điện Biên Phủ, P. 15, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; Thế chấp tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 21 Kim Đồng, Q. 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, P. Đức Giang và P. Việt Hưng, Q. Long Biên, Hà Nội.

+ Hợp đồng tín dụng hạn mức với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN Hà Nội số 01/2022/1906164/HĐTĐ ngày 31/10/2022. Hạn mức cấp tín dụng 50.000.000.000 đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai PS từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota. Camry BKS 31F- 6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

+ Ngày 12/09/2022 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/147044/HĐTĐ ngày 12/09/2022 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với hạn mức tín dụng : 50 tỷ đồng. Thời hạn hợp đồng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh thanh toán. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng khế ước nhận nợ. Bảo đảm tiền vay: xe ô tô Toyota Fortuner BLS 29A-991.77; Toyota Fortuner BKS 29A-535.34 và khoản tiền gửi có kỳ hạn là 2.820.000.000 đồng, đảm bảo chuyên 100% khối lượng thanh toán từ các hợp đồng kinh tế do Công ty thực hiện được Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam tài trợ về tài khoản của Công ty tại BIDV Nam Hà Nội để làm nguồn đảm bảo trả gốc, lãi vay.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

**<2> Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202100587 ngày 28/06/2022 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1.**

Hạn mức cấp tín dụng: 80 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 08 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay và được ghi trên từng Giấy nhận nợ. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 28/06/2023. Lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 7,5%, 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 14/04/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30A-689.63 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 100885 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 21/05/2015, 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 08/07/2008, đăng ký lần đầu ngày 08/07/2008; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30M-4679 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 074359 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/07/2008, 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 21/6/2013, đăng ký lần đầu ngày 05/06/2009; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30X- 9498 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 000351 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 13/4/2010, đăng ký lần đầu ngày 13/4/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30F- 614.97 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 537801 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 31/01/2019, đăng ký lần đầu ngày 31/01/2019; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30E- 939.10 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 386205 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 10/4/2017, đăng ký lần đầu ngày 15/7/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30F- 613.37 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 537778 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 31/01/2019, đăng ký lần đầu ngày 31/01/2019; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A- 104.08 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 098825 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 28/01/2011, đăng ký lần đầu ngày 28/01/2011; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30Z- 3637 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 048881 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 08/7/2010, đăng ký lần đầu ngày 08/7/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 29A-027.36- 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; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.00 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111224 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-164.84 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111272 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021, đăng ký lần đầu ngày 21/12/2010; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-168.50 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111245 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.10 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111379 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.42 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111375 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-169.51 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29111364 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 23/09/2021; thế chấp tài sản là xe ô tô mang biển số đăng ký là 30H-233.34 theo giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 29129130 được Phòng cảnh sát giao thông - Công an TP Hà Nội cấp ngày 05/11/2021;



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

**<3> Các ngân hàng khác**

+ Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất 13,5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn cho dự án, khoản cho vay có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.

+ Là khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Thanh Hóa theo hợp đồng hạn mức số 01/2022/289345/HĐTĐ ký ngày 30/09/2022 tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Mục đích vay: Bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức tín dụng: 20.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất vay: Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể. Hình thức đảm bảo: Tài sản + Tín chấp

+ Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á- CN Thanh Hóa số 2109800297/HĐTĐTL ký ngày 15/04/2021; Phụ lục Hợp đồng tín dụng từng lần số 2109800297/HĐTĐTL/PL02 ký ngày 30/07/2021; Phụ lục Hợp đồng tín dụng từng lần số 2109800297/HĐTĐTL/PL03 ký ngày 03/08/2021. Mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện dự án. Hạn mức vay: 80.000.000.000 VND. Thời hạn vay: Tính từ ngày tiếp theo Ngày giải ngân là ngày 26/01/2022 và ngày kết thúc 26/01/2023. Lãi suất cho vay 9,4%. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 881495, số vào sổ cấp GCN: CT11873 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/08/2020 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4.

+ Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000464 ký ngày 29 tháng 05 năm 2020 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội I. Mục đích vay: Bổ sung vốn thi công xây dựng dự án Nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa tại Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Số tiền cho vay: 75.000.000.000 VND. Lãi suất vay được quy định cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày kí hợp đồng. Tài sản đảm bảo: Là toàn bộ dự án Nhà ở xã hội cho cán bộ chiến sỹ Công an tỉnh Thanh Hóa tại Phường An Hoạch, thành phố Thanh Hóa, bao gồm toàn bộ tài sản (tài sản đã hiện hữu và tài sản hình thành trong tương lai) là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của dự án

+ Ngày 19/12/2017 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị ký hợp đồng tín dụng hạn mức số HAN/000322/17 ngày 19/12/2017 với Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam với hạn mức 33 tỷ đồng, thời hạn vay theo từng kế ước nhận nợ cụ thể. Mục đích vay là để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là 20 Kiốt thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ: P. Thanh Bình, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

### **5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

#### **<4> Cán bộ nhân viên tại Tổng Công ty:**

Nghị quyết số 978/NQ-HĐTV ngày 30 tháng 12 năm 2022 phê duyệt phương án huy động vốn của các cán bộ, công nhân viên, Tổng Công ty HUD, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2023-2025. Hạn mức huy động thường xuyên tối đa không quá 600 tỷ đồng. Thời hạn vay vốn là 06 tháng, 09 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng có thể gia hạn theo thỏa thuận của hai bên. Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của Ngân hàng BIDV Hà Nội (kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng, kỳ hạn 06 tháng: giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 09 tháng: giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 18 tháng: giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 24 tháng: giảm 1,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 30 tháng: giảm 2%/năm so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 36 tháng: giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng khoản vay tín chấp không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.

Quyết định số 3450/TB-HUD ngày 13/10/2022 v/v kế hoạch huy động vốn CBCNV TCT HUD, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) quý IV năm 2022. Tổng số tiền huy động: 300 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 TCT; cơ cấu lại các khoản nợ của Tổng Công ty HUD, thực hiện các chương trình đầu tư dự án; 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 TCT. Kỳ hạn: 09 tháng và 12 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: kỳ hạn 09 tháng là 9,3%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 9,5%/năm; lãi trả cuối kỳ: kỳ hạn 9 tháng là 10%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 10,5%/năm.

#### **<5> Công ty Liên doanh Vinapon**

+ Hợp đồng vay vốn số 06/HĐVV/HUD-VNP ngày 23/02/2023 giữa bên cho vay là Công ty Liên Doanh Vinapon và bên vay Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD). Số tiền vay 1.944.886.295 đồng. Lãi suất cho vay 5%/năm; lãi suất cho vay áp dụng linh hoạt, điều chỉnh tăng, giảm mức tương ứng theo lãi suất cho vay ngắn hạn (kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng) của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội. Thời hạn vay 03 tháng khoản vay tự động gia hạn 03 tháng mỗi khi hết thời hạn liên doanh hoặc đến khi có Nghị quyết mới về việc cho vay vốn. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty HUD.

+ Hợp đồng vay vốn số 03/HĐVV/HUD-VNP ngày 19/08/2022 giữa bên cho vay là Công ty Liên Doanh Vinapon và bên vay Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD). Số tiền vay 7.371.000.000 đồng. Lãi suất cho vay 5%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh khi có nghị quyết mới của Hội đồng thành viên Công ty Liên Doanh Vinapon về việc cho vay vốn. Thời hạn vay 06 tháng khoản vay tự động gia hạn mỗi 06 tháng cho đến khi có nghị quyết mới về việc cho vay vốn. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty HUD.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

**<6> Các đối tượng khác :**

+ Các khoản vay cá nhân phục vụ đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía nam Thị trấn Kẻ Sặt, huyện Bình Giang, Hải Dương; thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 10%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

+ Vay cá nhân có thời hạn vay từ 12 tháng trở xuống, dùng để chi đền bù GPMB, bổ sung vốn đầu tư hạ tầng, giá trị tiền sử dụng đất, giá trị M3 nộp cho ngân sách Nhà nước, trả lãi vay ngân hàng. Lãi suất trung bình 12,12%/năm.

+ Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất 13,5%/năm, mục đích vay để bổ sung vốn cho dự án HUD - Sơn Tây giai đoạn 2, khoản cho vay có thời hạn từ 09 tháng đến 12 tháng, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.

+ Hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 và các cá nhân khác theo nghị quyết 26/NQ-HDQT ngày 02/06/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HDQT ngày 25/11/2022. Mục đích vay vốn: Thực hiện đầu tư các dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, dự án Khu B- Khu công nghiệp Bim Sơn, dự án Phát triển nhà ở lô 2, lô 3 phường Quảng Hưng, dự án Nhà ở Cán bộ chiến sĩ công an tỉnh Thanh Hóa và các công việc khác trong hoạt động án xuất kinh doanh của công ty. Hạn mức vay vốn: tối đa 150 tỷ đồng. Lãi suất vay: 10,55% năm, kể từ ngày 01/12/2022 điều chỉnh lãi suất vay 14,05%/năm và được điều chỉnh linh hoạt theo thông báo của ngân hàng TMCP Tiên Phong. Thời hạn vay: 06 tháng và 12 tháng được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo tín chấp.

+ Khoản vay các cá nhân với thời hạn vay 3 tháng, lãi suất 0%/năm để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tài sản đảm bảo: tín chấp.

**<7> Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội**

+ 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 Đồng, Thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị (nhưng không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng). Thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/135338/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 - 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 Thạnh, quận 9, TP Hồ Chí Minh. Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện dự án Khu đô thị mới Đông Tăng Long (bao gồm cả chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 06 tháng/lần. Biện pháp bảo đảm: toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư (bao gồm tài sản hình thành từ vốn vay, vốn chủ sở hữu và vốn khác) của Dự án.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

### 5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

#### <8> Các ngân hàng khác

+ Hợp đồng tín dụng số 03/2021/289345/HĐTĐ ký ngày 27/10/2021 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa và văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số 01/2023/289345/SĐBSHĐTĐ ngày 13/01/2023. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện đầu tư Dự án phường Quảng Hưng thành phố Thanh Hóa. Hạn mức tín dụng: 40.000.000.000 VND. Thời hạn vay tối đa 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay: theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất, Quyền và lợi ích phát sinh từ dự án phát triển nhà ở lô 2 và lô 3 thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Quảng Hưng, thành phố Thanh Hóa.

+ Hợp đồng vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo HĐ số 900/2020/HĐTĐ/THA/01 ngày 23/10/2020. Mục đích vay: cho vay thanh toán và/hoặc phát hành bảo lãnh thanh toán. Số tiền vay: 200.000.000.000 VND. Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt quy định tại từng văn bản nhận nợ. Thời gian vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hình thức đảm bảo: Tài sản đảm bảo được quy định tại hợp đồng thế chấp số 900/2020/HDBĐ/THA/01 và hợp đồng thế chấp số 900/2020/HDBĐ/THA/02 ngày 23/10/2022 bao gồm toàn bộ lợi thế thương mại, nguồn thu, tất cả các tài sản vô hình; hữu hình, quyền khai thác và các lợi ích phát sinh của Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc bờ Sông Đơ,....

+ Hợp đồng cho vay dự án với Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam- CN Hà Nội số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/06/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng. Mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng kế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm.

#### <9> Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương

+ Hợp đồng tín dụng số 1482-LAV-202100865 ngày 31/12/2021 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương. Số tiền cho vay theo Hợp đồng là 266 tỷ đồng. Số tiền đã vay tại ngày 31/12/2022 là 249,730 tỷ đồng. Thời hạn hợp đồng: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng Dự án khu nhà ở xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình (Không bao gồm thuế GTGT và lãi vay trong thời gian thi công). Lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng là 7,2%/năm, kỳ điều chỉnh lãi suất 6 tháng/lần kể từ ngày giải ngân, 06 tháng đầu kể từ ngày giải ngân lãi suất cho vay bằng trần lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng Việt Nam đồng của Agribank + (cộng) tối thiểu 1,7%/năm, từ tháng thứ 7 đến tháng thứ 12: áp dụng mức lãi suất cho vay trung dài hạn theo quy định của Tổng Giám đốc trong từng thời kỳ, từ tháng thứ 13 trở đi: lãi suất cho vay bằng trần lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng Việt Nam đồng của Agribank + (cộng) tối thiểu 3,5%/năm nhưng không thấp hơn sàn lãi suất cho vay trung dài hạn phục vụ hoạt động SXKD do Tổng Giám đốc Agribank quy định trong từng thời kỳ +1%/năm. Tài sản đảm bảo: Giá trị tài sản Dự án Khu nhà ở Xóm Mỏ, Thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, Hòa Bình.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

### **5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

#### **<10> Các đối tượng khác**

+ 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.

+ Quyết định số 1030/QĐ-HUD ngày 05/05/2023, thông báo số 1306/TB-HUD về việc điều chỉnh lãi suất huy động vốn cán bộ công nhân viên Tổng công ty. Điều chỉnh Lãi vay đối với các khoản vay vốn trả lãi đầu kỳ, kỳ hạn 12 tháng tăng từ 10,31%/năm lên mức 11,89%/năm. Điều chỉnh Lãi vay đối với các khoản vay vốn trả lãi cuối kỳ theo các kỳ hạn tăng lên: 12 tháng lãi trả cuối kỳ 13,5%/năm, 18 tháng lãi trả cuối kỳ 14,5%/năm, 24 tháng lãi trả cuối kỳ 15%/năm; 30 tháng lãi trả cuối kỳ 15%/năm, 36 tháng lãi trả cuối kỳ 15%/năm.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá tài sản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2022</b>	<b>2.206.224.487.466</b>	<b>86.159.314.691</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>143.770.597.922</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>875.123.917.838</b>	<b>3.755.627.204.274</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	181.955.547.434	-	28.148.404.816	210.103.952.250
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	50.587.463.937	-	-	(50.587.463.937)	-	-	-
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	50.587.463.937	(50.587.463.937)	-	-	-	-	-	-
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(50.427.000.000)	-	-	(50.427.000.000)
Phân phối lợi nhuận tại các Công ty con	-	-	-	-	-	-	(5.095.439.646)	(5.095.439.646)
Chia cổ tức Công ty con	-	-	-	-	-	-	(24.268.268.253)	(24.268.268.253)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2022	-	-	-	-	(67.610.415.854)	-	-	(67.610.415.854)
Tăng, giảm do hợp nhất	-	-	-	-	(7.849.646.952)	-	(56.193.389)	(7.905.840.341)
Giảm do thanh lý công ty con	-	(3.737.630.356)	-	-	-	-	(140.687.163.886)	(144.424.794.242)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>2.256.811.951.403</b>	<b>82.421.684.335</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>149.251.618.613</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>733.165.257.480</b>	<b>3.665.999.398.188</b>
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	<b>2.256.811.951.403</b>	<b>82.421.684.335</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>149.251.618.613</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>733.165.257.480</b>	<b>3.665.999.398.188</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	78.295.239.620	-	5.592.039.716	83.887.279.336
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	20.702.211.837	-	-	(20.702.211.837)	-	-	-
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	-	-	(24.696.048.113)	-	-	(24.696.048.113)
Tạm chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)	20.702.211.837	(20.702.211.837)	-	-	-	-	-	-
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước 6 tháng 2023	-	-	-	-	(31.294.791.690)	-	-	(31.294.791.690)
Phân phối Công ty con chuyển sang lợi nhuận	-	(423.615.075)	-	-	216.043.688	-	207.571.387	-
Phân phối lợi nhuận các công ty con	-	-	-	-	(8.134.881.540)	-	(7.396.693.016)	(15.531.574.556)
Chia cổ tức Công ty con	-	-	-	-	(5.850.000.000)	-	-	(5.850.000.000)
Tăng điều chỉnh báo cáo Cty liên kết	-	-	-	-	18.598.961	-	-	18.598.961
<b>Số dư tại 30/6/2023</b>	<b>2.277.514.163.240</b>	<b>81.998.069.260</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>137.103.567.702</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>731.568.175.567</b>	<b>3.672.532.862.126</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	553.645.496.563	1.022.082.957.303
Doanh thu xây lắp	51.840.321.359	416.108.871.593
Doanh thu bán hàng	41.982.326.294	57.610.336.984
Doanh thu cung cấp dịch vụ	220.500.348.233	165.048.349.433
Doanh thu hoạt động khác	-	2.108.819.780
<b>Tổng</b>	<b>867.968.492.449</b>	<b>1.662.959.335.093</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán trả lại BĐS	243.637	6.594.485.374
Giảm giá hàng bán	-	40.036.372
Giảm trừ quyết toán	37.252.702	343.464.325
<b>Tổng</b>	<b>37.496.339</b>	<b>6.977.986.071</b>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	553.645.252.926	1.015.488.471.929
Doanh thu xây lắp	51.803.068.657	415.765.407.268
Doanh thu bán hàng	41.982.326.294	57.570.300.612
Doanh thu cung cấp dịch vụ	220.500.348.233	165.048.349.433
Doanh thu hoạt động khác	-	2.108.819.780
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>867.930.996.110</b>	<b>1.655.981.349.022</b>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	287.595.365.068	715.079.290.530
Giá vốn xây lắp	46.701.692.475	356.946.482.731
Giá vốn bán hàng	40.598.558.258	51.903.645.302
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	129.269.167.669	95.161.602.581
<b>Tổng</b>	<b>504.164.783.470</b>	<b>1.219.091.021.144</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.633.465.186	9.311.343.749
Lãi bán các khoản đầu tư	-	11.938.614.272
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.257.253.146	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.051.143.348	1.285.130.368
<b>Tổng</b>	<b>12.941.861.680</b>	<b>22.535.088.389</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền vay	70.852.468.621	57.431.649.759
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	3.118.574.894	-
Chi phí phát hành Trái phiếu	2.000.000.000	2.000.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	513.240	-
<b>Tổng</b>	<b>75.971.556.755</b>	<b>59.431.649.759</b>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>33.351.833.339</b>	<b>80.000.382.326</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	24.120.238.975	19.738.703.588
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.700.000	6.625.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	13.495.072
Chi phí bảo hành	837.605.569	(2.799.938.224)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.269.492.482	39.403.281.912
Chi phí bằng tiền khác	(10.878.203.687)	23.638.214.978
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>146.628.417.173</b>	<b>193.705.673.898</b>
Chi phí nhân viên quản lý	93.725.324.679	111.717.656.014
Chi phí vật liệu quản lý	1.308.178.386	1.092.877.369
Chi phí đồ dùng văn phòng	812.298.419	1.369.627.682
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.824.488.995	9.584.330.799
Thuế, phí và lệ phí	6.166.521.352	2.477.420.753
Chi phí dự phòng	(2.770.751.776)	(1.566.234.300)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.266.050.522	19.593.397.225
Chi phí bằng tiền khác	24.467.546.021	49.436.598.356
Hoàn nhập dự phòng quỹ lương dự phòng	(2.171.239.425)	-
<b>Tổng</b>	<b>179.980.250.512</b>	<b>273.706.056.224</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	332.727.272	65.454.540
Thu nhập từ bồi thường, đền bù	-	113.662.189
Thu lãi tiền chậm thanh toán	410.262.761	1.298.333.812
Phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS	169.317.594	1.337.256.454
Thu phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	976.203.031	-
Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	947.705.480	1.903.024.407
<b>Tổng</b>	<b>2.836.216.138</b>	<b>4.717.731.402</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	3.021.348.723	261.504.841
Truy thu thuế, phạt vi phạm hành chính	123.591.693	59.085.798
Chi phí khác	379.497.336	2.274.139.523
<b>Tổng</b>	<b>3.524.437.752</b>	<b>2.594.730.162</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(688.221.614)</b>	<b>2.123.001.240</b>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	35.393.585.073	46.176.600.508
<b>Tổng</b>	<b>35.393.585.073</b>	<b>46.176.600.508</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**6.8 Tài sản nhận giữ hộ**

STT	Nội dung	Nguyên giá VND	Giá trị hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
1	Mặt bằng khu đất: Diện tích khu đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0373749 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25/3/1997: Diện tích 5.328 m2	15.323.770.000	15.323.770.000	-
2	Các Tài sản thuộc Tòa nhà 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Công tác Cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty**

Thực hiện Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước giai đoạn 2022-2025, Tổng Công ty HUD đã có Tờ trình số 4407/TTr-HĐTV ngày 28/12/2022 trình Bộ Xây dựng về việc phê duyệt kế hoạch, tiến độ cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty HUD.

Ngày 11/4/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 382/QĐ-BXD ban hành Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước do Bộ Xây dựng làm đại diện chủ sở hữu giai đoạn 2022-2025. Trong đó, Tổng Công ty HUD hoàn thành công bố giá trị doanh nghiệp trước 31/12/2025.

Ngày 03/7/2023, Tổng Công ty HUD đã có Tờ trình số 2008/TTr-HUD 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, 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.

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Công ty liên kết
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng thành viên, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các cá nhân có liên quan đến các thành viên quản lý chủ chốt	Ảnh hưởng đáng kể

**Sổ dư các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>30/6/2023 VND</b>	<b>01/01/2023 VND</b>
<b>Phải trả khác</b>		-	<b>194.444.445</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	-	194.444.445
<b>Vay ngắn hạn</b>		<b>9.315.886.295</b>	<b>7.371.000.000</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	9.315.886.295	7.371.000.000
		<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND</b>
<b>Giao dịch vay</b>		<b>1.944.886.295</b>	-
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	1.944.886.295	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2023

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

