

**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 30/6/2024**  
**(HUD-BCTCHNGNĐ/2024)**

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ giữa niên độ	9 - 48



# 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 30/6/2024.

### 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, hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi các lần và 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.

### 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
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Cương	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Thủy	Kiểm soát viên, Phụ trách Ban Kiểm soát từ ngày 05/6/2024
Bà Vũ Hải Anh	Kiểm soát viên (Bổ nhiệm ngày 07/05/2024)

#### 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
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
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 30/6/2024.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 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 hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty tại ngày 30/6/2024 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 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 2024

Số: 277/2024/BCKTHN-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 giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được lập ngày 31/7/2024, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Một số Công ty con 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, cụ thể Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam với số tiền tại ngày 30/6/2024 là 23.060.666.550 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 23.060.666.550 đồng); khoản phải thu về cho vay và lãi vay của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tại ngày 30/6/2024 với giá trị: 10.553.923.533 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 10.553.923.533 đồng) và khoản phải thu về tạm ứng tại ngày 30/6/2024 với giá trị: 29.094.556.945 đồng (tại ngày 01/01/2024: 29.094.556.945 đồng). 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 01/01/2024 và ngày 30/6/2024, 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 - Xi 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 30/6/2024 là: 27.515.980.383 đồng (tại ngày 01/01/2024 là: 27.515.980.383 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.

### **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 2024 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 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 30/6/2024.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Năm 2015, Công ty HUDS có điều chỉnh sổ sách Báo cáo tài chính 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. Theo đó, ghi nhận tăng tài sản cố định là 343.275.169.383 đồng (trong đó Tài sản cố định hữu hình tăng 239.746.290.442 đồng, tài sản cố định vô hình tăng 93.743.166.467 đồng, tài sản khác tăng 9.785.712.474 đồng). Trong 6 tháng đầu năm, Công ty thực hiện phân bổ công cụ dụng cụ và trích khấu hao tài sản cố định theo nguyên giá sau khi điều chỉnh dẫn đến chi phí phân bổ công cụ dụng cụ và khấu hao tài sản cố định tăng 6.478.127.792 đồng.

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



**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 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 31 tháng 7 năm 2024

**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 2024

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>11.982.167.921.582</b>	<b>10.432.708.697.924</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>350.217.394.470</b>	<b>302.123.305.027</b>
1. Tiền	111		314.704.676.104	268.296.586.661
2. Các khoản tương đương tiền	112		35.512.718.366	33.826.718.366
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>172.566.105.683</b>	<b>130.530.586.467</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	172.566.105.683	130.530.586.467
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.400.010.365.566</b>	<b>1.426.414.379.072</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	1.022.172.993.189	1.084.530.885.563
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	219.716.083.972	186.914.729.668
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	313.450.464.410	310.516.594.686
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(161.223.597.005)	(161.442.251.845)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>9.495.029.866.099</b>	<b>8.007.784.283.232</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	9.495.029.866.099	8.007.784.283.232
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>564.344.189.764</b>	<b>565.856.144.126</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	58.377.457.150	55.217.904.426
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		28.648.303.232	28.558.111.622
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	477.318.429.382	482.080.128.078
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>3.140.611.310.210</b>	<b>3.160.089.599.537</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3.852.906.398</b>	<b>10.003.087.398</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	3.852.906.398	10.003.087.398
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>991.087.519.534</b>	<b>1.016.647.772.892</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	851.444.866.241	876.501.939.409
- Nguyên giá	222		1.502.694.371.820	1.499.876.469.456
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(651.249.505.579)	(623.374.530.047)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	139.642.653.293	140.145.833.483
- Nguyên giá	228		146.856.845.484	146.856.845.484
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.214.192.191)	(6.711.012.001)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>1.409.925.915.602</b>	<b>1.409.964.420.734</b>
1. Nguyên giá	231		1.681.656.452.647	1.660.122.693.383
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(271.730.537.045)	(250.158.272.649)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.11</b>	<b>651.726.471.628</b>	<b>626.797.108.062</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		47.417.490.074	35.033.770.499
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		604.308.981.554	591.763.337.563
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>46.883.938.819</b>	<b>46.790.674.772</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		39.332.960.720	39.332.960.720
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8.553.264.047	8.460.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.002.285.948)	(1.002.285.948)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>37.134.558.229</b>	<b>49.886.535.679</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	33.537.474.127	47.441.751.107
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		3.597.084.102	2.444.784.572
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>15.122.779.231.792</b>	<b>13.592.798.297.461</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>11.437.438.428.492</b>	<b>9.928.335.295.426</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>5.319.812.883.144</b>	<b>3.808.484.363.382</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	320.575.974.602	422.136.915.606
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	433.481.967.008	355.718.007.512
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	1.595.453.513.247	76.890.905.295
4. Phải trả người lao động	314		114.386.166.386	87.405.166.664
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	334.333.436.700	355.939.046.493
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		240.468.363.393	190.637.559.029
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	293.556.912.760	292.595.939.410
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.847.762.378.429	1.902.425.614.269
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		15.113.134.642	12.793.677.421
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		124.680.659.977	111.941.531.683
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.117.625.545.348</b>	<b>6.119.850.932.044</b>
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.16	3.560.639.917.674	3.328.653.667.295
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		63.868.747.822	66.568.622.057
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	299.424.480.336	284.044.994.957
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	2.125.275.750.879	2.372.092.204.579
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		8.736.312.092	8.736.312.091
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		59.680.336.545	59.755.131.065
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.685.340.803.300</b>	<b>3.664.463.002.035</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>3.685.340.803.300</b>	<b>3.664.463.002.035</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.340.752.032.971	2.302.629.813.123
5. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		343.275.169.383	343.275.169.383
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		82.205.640.647	82.205.640.647
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		4.494.473	4.494.473
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		96.948.006.938	111.676.847.668
- LNST chưa phân phối lũy kế				
- đến cuối kỳ trước	421a		80.344.028.998	77.904.894.882
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.603.977.940	33.771.952.786
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		721.086.236.387	723.601.814.240
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>15.122.779.231.792</b>	<b>13.592.798.297.461</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024



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 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.792.988.671.783	867.968.492.449
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	1.045.486.957	37.496.339
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.791.943.184.826	867.930.996.110
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.156.129.436.719	504.164.783.470
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>635.813.748.107</b>	<b>363.766.212.640</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	15.270.534.783	12.941.861.680
7. Chi phí tài chính	22	6.4	101.682.515.393	75.971.556.755
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>97.775.006.648</i>	<i>70.852.468.621</i>
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		864.047	(787.181.030)
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	110.606.756.528	33.351.833.339
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	230.108.357.311	146.628.417.173
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	<b>30</b>		<b>208.687.517.705</b>	<b>119.969.086.023</b>
12. Thu nhập khác	31	6.6	4.082.688.103	2.836.216.138
13. Chi phí khác	32	6.6	5.174.870.077	3.524.437.752
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	6.6	<b>(1.092.181.974)</b>	<b>(688.221.614)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30+40)	<b>50</b>		<b>207.595.335.731</b>	<b>119.280.864.409</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	72.006.961.874	35.393.585.073
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.152.299.530)	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>136.740.673.387</b>	<b>83.887.279.336</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		129.898.044.100	78.295.239.620
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.842.629.288	5.592.039.716


Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			kết thúc	kết thúc
			ngày 30/6/2024	ngày 30/6/2023
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		207.595.335.731	119.280.864.409
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		50.841.551.671	31.321.781.929
- Các khoản dự phòng	03		2.100.802.381	(1.933.146.207)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.157.750.248)	(12.223.445.604)
- Chi phí lãi vay	06		97.775.006.648	70.852.468.621
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		353.154.946.183	207.298.523.148
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		36.066.412.314	(134.981.857.321)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.499.629.302.442)	(430.415.432.959)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.753.311.859.513	(80.454.012.278)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		10.744.724.256	(22.591.324.886)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(90.571.900.661)	(94.994.688.858)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(107.420.518.769)	(111.015.156.563)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(20.426.144.746)	(28.003.752.274)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		435.230.075.648	(695.157.701.991)
<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		(37.662.139.634)	(8.693.709.570)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		323.400.000	114.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(42.035.519.216)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	122.104.491.380
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		(92.400.000)	768.582.069
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.933.697.297	11.890.718.332
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(74.532.961.553)	126.184.082.211
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		743.257.546.669	1.529.475.160.886
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.044.737.236.209)	(975.948.370.840)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.123.335.112)	(30.166.415.854)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(312.603.024.652)	523.360.374.192
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	5.1	48.094.089.443	(45.613.245.588)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		302.123.305.027	332.827.989.139
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	350.217.394.470	287.214.743.551

Kế toán lập



Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng



Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024  
Tổng Giám đốc



Đỗ Hoài Đông

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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, hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi các lần và 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.

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

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

Ngành, nghề kinh doanh chính (theo giấy phép kinh doanh) gồm:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế.
- Cho thuê văn phòng làm việc.

**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.

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30/6/2024, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

*Các Công ty con, Công ty liên kết:*

<u>Công ty Con</u>	<u>Hoạt động chính</u>	<u>Tỉ lệ góp vốn</u>	<u>Tỉ lệ biểu quyết</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư 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%

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

<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 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 (VINAUC)	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%

***Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:***

- Ban Quản lý dự án số 1: CT3 Khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 2: Khu đô thị mới Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 5: Số 7 Bà Triệu, phường Nghĩa Trách, thành phố Quảng Ngãi;
- Ban Quản lý dự án số 6: Số 33 đường Vân Đồn, Phước Hòa, Nha Trang
- Ban Quản lý dự án số 8: đường Nguyễn Văn Cừ, ấp Mỹ Hào 2, xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương;
- Ban Quản lý dự án số 9: 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Ban Quản lý dự án số 11: 430 Ngô Gia Tự, Phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội;
- Ban Quản lý dự án số 12: thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Ban 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 sổ 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. Tại thời điểm 01/07/2023 Tổng Công ty đã phản ánh, chuyển số dư gộp của 02 chi nhánh trên vào sổ liệu Văn phòng Tổng Công ty. Hiện tại Tổng Công ty đang làm thủ tục với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến giải thể Chi nhánh.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

Tổng Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 năm**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

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

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

**3. CHUẨN MỤC 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024.

**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 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 riêng giữa niên độ 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 30/6/2024. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

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 30/6/2024 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2024 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).

**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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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 30/6/2024.

• 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 30/6/2024.

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

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

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

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

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

##### Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo kế 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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>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 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.

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 thuận 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.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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 căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

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

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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: được căn cứ theo suất đầu tư hoặc theo tổng mức đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt của các dự án kinh doanh bất động sản. Định kỳ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hoặc đột xuất Tổng Công ty có trách nhiệm tổ chức rà soát tính toán, lập dự toán chi phí còn phải đầu tư cho từng dự án để trích lập (nếu còn thiếu) hoặc hoàn nhập (nếu đã trích thừa). Sau khi hoàn thành dự án, Tổng Công ty thực hiện quyết toán các khoản chi phí này với số chi phí thực tế phát sinh, đảm bảo phù hợp với doanh thu của toàn dự án.

- ...

**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.

Chi 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

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

***Hợp đồng xây dựng***

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

- (i) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Tổng Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phân 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

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

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

**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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	23.355.384.653	52.540.963.967
Tiền gửi ngân hàng	291.349.291.451	200.755.622.694
Các khoản tương đương tiền	35.512.718.366	33.826.718.366
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	35.512.718.366	33.826.718.366
<b>Tổng</b>	<b>350.217.394.470</b>	<b>302.123.305.027</b>

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

	30/6/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	172.566.105.683	172.566.105.683	130.530.586.467	130.530.586.467
- Tiền gửi có kỳ hạn	172.566.105.683	172.566.105.683	130.530.586.467	130.530.586.467
<b>Tổng</b>	<b>172.566.105.683</b>	<b>172.566.105.683</b>	<b>130.530.586.467</b>	<b>130.530.586.467</b>

**5.3 Phải thu khách hàng**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.022.172.993.189</b>	<b>1.084.530.885.563</b>
Công ty TNHH MTV		
Cấp thoát nước Bắc Ninh	34.485.908.476	34.485.908.476
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)	16.752.184.483	16.752.184.483
Ban QLDA ĐT&XD các công trình từ nguồn vốn		
NSNN-Sở XD Hà Nội - Công trình Nhà ở Sinh viên A5-A6 Pháp Vân (Tổng thầu xây lắp)	48.115.685.326	48.115.685.326
Trung tâm phát triển quỹ đất Hà Nội	100.683.749.408	100.683.749.408
UBND huyện Lạng Giang - tỉnh Bắc Giang ĐT 292 Lạng Giang	19.955.519.233	82.273.194.233
Công ty TNHH Thương mại xây dựng Việt Ý (**)	22.758.994.641	21.184.936.626
Phải thu khách hàng khác	779.420.951.622	781.035.227.011
<b>Tổng</b>	<b>1.022.172.993.189</b>	<b>1.084.530.885.563</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 21.184.936.626 đồng.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>219.716.083.972</b>	<b>186.914.729.668</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	12.590.554.000
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)	22.357.982.307	14.439.152.307
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	26.500.040.988	11.403.590.988
Các đối tượng khác	139.156.199.357	129.370.125.053
<b>Tổng</b>	<b>219.716.083.972</b>	<b>186.914.729.668</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**

	30/6/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>313.450.464.410</b>	<b>(55.426.130.849)</b>	<b>310.516.594.686</b>	<b>(55.426.130.849)</b>
- Ký cược, ký quỹ	27.202.075.889	-	33.543.420.405	-
- Tạm ứng	130.626.472.987	-	121.157.714.770	-
- Phải thu khác	155.621.915.534	(55.426.130.849)	155.815.459.511	(55.426.130.849)
+ 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)	7.780.923.217	-	9.094.071.127	-
+ Công ty Đầu tư và xây dựng cấp thoát nước Waseco	15.337.572.099	-	15.337.572.099	-
+ Phải thu khác	86.285.687.218	(9.208.397.849)	85.166.083.285	(9.208.397.849)
<b>Dài hạn</b>	<b>3.852.906.398</b>	<b>-</b>	<b>10.003.087.398</b>	<b>-</b>
- Phải thu dài hạn khác	127.237.398	-	122.237.398	-
- Ký cược, ký quỹ	3.725.669.000	-	9.880.850.000	-
<b>Tổng</b>	<b>317.303.370.808</b>	<b>(55.426.130.849)</b>	<b>320.519.682.084</b>	<b>(55.426.130.849)</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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.

Ngày 25/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã tổ chức làm việc và tiến hành xác định các tài sản bảo đảm của các chủ nợ đối với khoản vay của Công ty cổ phần thép Sông Hồng. Hiện tại, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ và Quản tài viên được chỉ định vẫn đang tiếp tục giải quyết thủ tục phá sản với Công ty cổ phần thép Sông Hồng theo quy định của Luật phá sản 2014 và pháp luật có liên quan.

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>58.377.457.150</b>	<b>55.217.904.426</b>
Chi phí công cụ dụng cụ, cải tạo văn phòng	6.715.317.850	931.637.984
Chi phí bảo hiểm	1.276.250	8.933.750
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	1.016.634.530	5.622.195.675
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	49.675.957.989	47.995.443.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	968.270.531	659.694.017
<b>Dài hạn</b>	<b>33.537.474.127</b>	<b>47.441.751.107</b>
Chi phí thuê văn phòng	148.000.000	147.096.774
Chi phí công cụ dụng cụ	5.527.853.790	13.686.111.652
Chi phí cải tạo sửa chữa	7.641.624.179	6.468.158.560
Chi phí thuê đất khu CC02 (trụ sở HUD Nha Trang)	2.132.474.237	2.176.900.787
Chi phí dự án Xóm Mỏ, Lương Sơn, Hòa Bình	14.158.035.607	20.479.669.894
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.929.486.314	4.483.813.440
<b>Tổng</b>	<b>91.914.931.277</b>	<b>102.659.655.533</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.7 Hàng tồn kho**

	30/6/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.232.513.230	-	7.072.401.619	-
Công cụ, dụng cụ	136.188.528	-	144.076.389	-
Chi phí SX KDDD	9.061.275.705.634	-	7.898.065.023.589	-
Thành phẩm	420.697.056.657	-	95.837.475.049	-
Hàng hóa	6.688.402.050	-	6.665.306.586	-
<b>Tổng</b>	<b>9.495.029.866.099</b>	<b>-</b>	<b>8.007.784.283.232</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30/6/2024, 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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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 01/01/2024	1.119.366.984.147	139.654.777.091	109.777.362.061	14.793.262.421	116.284.083.736	1.499.876.469.456
Tăng trong kỳ	5.328.287.215	449.640.000	-	-	-	5.777.927.215
Mua trong kỳ	-	449.640.000	-	-	-	449.640.000
Đầu tư xây dựng cơ bản	3.385.691.455	-	-	-	-	3.385.691.455
Phân loại lại	1.942.595.760	-	-	-	-	1.942.595.760
Giảm trong kỳ	-	1.942.595.760	1.017.429.091	-	-	2.960.024.851
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.017.429.091	-	-	1.017.429.091
Phân loại lại	-	1.942.595.760	-	-	-	1.942.595.760
<b>Số dư tại 30/6/2024</b>	<b>1.124.695.271.362</b>	<b>138.161.821.331</b>	<b>108.759.932.970</b>	<b>14.793.262.421</b>	<b>116.284.083.736</b>	<b>1.502.694.371.820</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại 01/01/2024	403.830.042.056	116.973.838.367	80.020.590.013	13.571.009.300	8.979.050.311	623.374.530.047
Tăng trong kỳ	22.253.883.607	3.182.706.386	2.911.046.692	417.810.861	45.538.164	28.810.985.710
Khấu hao trong kỳ	22.209.004.982	3.182.706.386	2.911.046.692	417.810.861	45.538.164	28.766.107.085
Phân loại lại	44.878.625	-	-	-	-	44.878.625
Giảm trong kỳ	-	44.878.625	891.131.553	-	-	936.010.178
Thanh lý, nhượng bán	-	-	891.131.553	-	-	891.131.553
Phân loại lại	-	44.878.625	-	-	-	44.878.625
<b>Số dư tại 30/6/2024</b>	<b>426.083.925.663</b>	<b>120.111.666.128</b>	<b>82.040.505.152</b>	<b>13.988.820.161</b>	<b>9.024.588.475</b>	<b>651.249.505.579</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2024	715.536.942.091	22.680.938.724	29.756.772.048	1.222.253.121	107.305.033.425	876.501.939.409
Tại 30/6/2024	698.611.345.699	18.050.155.203	26.719.427.818	804.442.260	107.259.495.261	851.444.866.241

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2024 là 53.254.498.679 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 73.171.702.544 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2024 là 190.471.642.383 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 191.525.817.930 đồng).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2024	144.885.494.792	1.971.350.692	146.856.845.484
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư tại 30/6/2024</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 01/01/2024	5.234.004.028	1.477.007.973	6.711.012.001
Tăng trong kỳ	355.496.086	147.684.104	503.180.190
Khấu hao trong kỳ	355.496.086	147.684.104	503.180.190
Giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư tại 30/6/2024</b>	<b>5.589.500.114</b>	<b>1.624.692.077</b>	<b>7.214.192.191</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2024	139.651.490.764	494.342.719	140.145.833.483
Tại 30/6/2024	139.295.994.678	346.658.615	139.642.653.293

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2024 là 19.363.723.173 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 27.394.805.292 đồng).

Giá trị nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/6/2024 là 420.000.000 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 375.000.000 đồng).

**5.10 Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	1.660.122.693.383	21.533.759.264	-	1.681.656.452.647
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	1.656.995.420.105	21.533.759.264	-	1.678.529.179.369
Giá trị hao mòn lũy kế	250.158.272.649	21.572.264.396	-	271.730.537.045
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	250.158.272.649	21.572.264.396	-	271.730.537.045
Giá trị còn lại	1.409.964.420.734	(38.505.132)	-	1.409.925.915.602
- Quyền sử dụng đất	3.127.273.278	-	-	3.127.273.278
- Nhà	1.406.837.147.456	(38.505.132)	-	1.406.798.642.324

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

### **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 30/6/2024 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 Lôi bán đảo Linh Đàm.

+ Phần thương mại Dự án Thanh Bình Plaza.

+ Các diện tích để kinh doanh của Nhà 32 tầng Tòa HUDTOWER 37 Lê Văn Lương;

+ Ki ốt tầng 1 Dự án P3 Phương Liệt.

+ Diện tích tầng hầm, tầng 1 và tầng 2 tòa HUBUILDING Nha Trang.

- 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.

- 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 30/6/2024 là 60.191.984.675 VND (tại 01/01/2024 là 61.981.690.727 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng. Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2024 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 01/01/2024 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 phát triển Nhà và Đô thị HUD6 là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các toà nhà: 517,2 m<sup>2</sup> tầng 1 toà nhà CT1 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 25 năm) và 430 m<sup>2</sup> tầng 1 toà nhà D2 -CT2 Tây Nam Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội (Khấu hao theo đường thẳng trong thời gian 35 năm).

Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản trong kỳ là 27.051.611.625 đồng, giá vốn tương ứng hoạt động này là 24.957.444.796 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. Tại ngày 30/6/2024, 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**  
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.11 Tài sản dở dang dài hạn**

	30/6/2024 (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	47.417.490.074	47.417.490.074	35.033.770.499	35.033.770.499
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	47.417.490.074	47.417.490.074	35.033.770.499	35.033.770.499
<b>Chi phí XDCB dở dang</b>	<b>604.308.981.554</b>	<b>604.308.981.554</b>	<b>591.763.337.563</b>	<b>591.763.337.563</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	623.702.089	623.702.089	431.720.529	431.720.529
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	439.182.084	439.182.084	263.888.889	263.888.889
Sửa chữa lớn TSCĐ	1.828.302.992	1.828.302.992	1.828.302.992	1.828.302.992
Dự án Tòa nhà văn phòng HUDTOWER - 37 Lê Văn Lương	595.115.475.909	595.115.475.909	584.172.277.603	584.172.277.603
Cải tạo sửa chữa trụ sở Công ty HUDS	1.845.363.199	1.845.363.199	-	-
Chi phí xây dựng, sửa chữa Sân Golf	-	-	434.899.074	434.899.074
Thi công sàn tầng 1 Tòa nhà Văn phòng làm việc A - CC7 Linh Đàm	-	-	175.293.195	175.293.195
<b>Tổng</b>	<b>651.726.471.628</b>	<b>651.726.471.628</b>	<b>626.797.108.062</b>	<b>626.797.108.062</b>

Tại ngày 30/6/2024, 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).



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

	Tỷ lệ		30/6/2024 (VND)			01/01/2024 (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>39.332.960.720</b>	-		<b>39.332.960.720</b>	-	
Công ty Liên doanh Vinapon (1)	27,30%	27,30%	28.615.998.991	-		28.615.998.991	-	
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	8,34%	8,34%	8.912.750.759	-		8.912.750.759	-	
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	20,89%	20,89%	1.804.210.970	-		1.804.210.970	-	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>8.553.264.047</b>	<b>(1.002.285.948)</b>		<b>8.460.000.000</b>	<b>(1.002.285.948)</b>	
Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam			2.610.000.000	(1.002.285.948)		2.610.000.000	(1.002.285.948)	
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 (2)			3.093.264.047	-		3.000.000.000	-	
<b>Tổng</b>			<b>47.886.224.767</b>	<b>(1.002.285.948)</b>	<b>(*)</b>	<b>47.792.960.720</b>	<b>(1.002.285.948)</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 tỷ 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): Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4401101725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp lần đầu ngày 15/12/2022. Trụ sở: Số 485 đường Hùng Vương, phường 9, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên. Vốn điều lệ: 138.000.000.000 đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (Công ty con của Tổng công ty) cam kết góp 30% Vốn điều lệ, tương đương 41.400.000.000 đồng.

(\*): 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.

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.13 Phải trả người bán**

	30/6/2024 (VND)		01/01/2024 (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>				
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	-	-	6.196.913.375	6.196.913.375
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	37.062.776.336	37.062.776.336	44.238.986.483	44.238.986.483
Các đối tượng khác	262.919.075.449	262.919.075.449	351.106.892.931	351.106.892.931
<b>Tổng</b>	<b>320.575.974.602</b>	<b>320.575.974.602</b>	<b>422.136.915.606</b>	<b>422.136.915.606</b>

**5.14 Người mua ứng tiền trước**

	30/6/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty cổ phần TASCOCO	189.932.517.200	189.932.517.200
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Lạng Giang	7.518.109.000	7.518.109.000
Người mua trả tiền trước khác	236.031.340.808	158.267.381.312
<b>Tổng</b>	<b>433.481.967.008</b>	<b>355.718.007.512</b>

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

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/6/2024
<b>Phải nộp</b>	<b>76.890.905.295</b>	<b>1.788.652.919.364</b>	<b>270.090.311.412</b>	<b>1.595.453.513.247</b>
Thuế giá trị gia tăng	24.913.600.239	101.184.497.968	95.846.544.380	30.251.553.827
Thuế tiêu thụ đặc biệt	440.949.542	3.423.335.851	3.293.031.785	571.253.608
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.172.416.686	142.704.575.621	106.154.185.892	65.722.806.415
Phát sinh trong kỳ	29.172.416.686	69.525.603.923	32.975.214.194	65.722.806.415
Thuế TNDN dự án Đông Tăng Thắng Long	-	73.178.971.698	73.178.971.698	-
Hợp đồng 889/HUD-PĐ	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	8.745.462.744	17.014.921.958	24.084.957.723	1.675.426.979
Thuế tài nguyên	179.819.670	414.858.600	521.609.870	73.068.400
Thuế môn bài và các loại thuế phí khác	-	163.933.068	163.933.068	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	4.562.999.926	1.459.582.929.956	19.687.184.748	1.444.458.745.134
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.875.656.488	64.163.866.342	20.338.863.946	52.700.658.884
Lợi nhuận nộp về NSNN	8.321.981.514	52.330.891.839	8.321.981.514	52.330.891.839
Lợi nhuận nộp về NSNN bổ sung năm 2022	-	2.801.353.598	2.801.353.598	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	553.674.974	9.031.620.905	9.215.528.834	369.767.045
<b>Phải thu</b>	<b>482.080.128.078</b>	<b>6.291.866.601</b>	<b>1.530.167.905</b>	<b>477.318.429.382</b>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	5.793.631.348	3.262.432.070	2.340.058.252	4.871.257.530
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.230.205.999	2.481.357.951	1.266.332.877	6.015.180.925
Thuế thu nhập cá nhân	61.216.144	284.313.080	450.370.007	227.273.071
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	263.763.500	263.763.500	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	468.731.311.087	-	(2.526.593.231)	466.204.717.856

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.16 Chi phí phải trả**

	<b>30/6/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>334.333.436.700</b>	<b>355.939.046.493</b>
Trích trước chi phí công trình, dự án	288.669.329.993	300.592.318.452
Chi phí lãi vay phải trả	17.770.495.003	28.483.057.562
Trích trước chi phí bán hàng	6.228.374.667	1.485.291.440
Chi phí thuê đất	1.922.911.777	5.675.430.247
Chi phí khác	19.742.325.260	19.702.948.792
<b>Dài hạn</b>	<b>3.560.639.917.674</b>	<b>3.328.653.667.295</b>
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn Bất động sản đầu tư cho thuê kiot	4.566.620.682	4.566.620.682
Trích trước chi phí công trình, dự án	3.556.073.296.992	3.319.832.764.170
Chi phí dịch vụ quản lý vận hành dự án Khu B Bắc Ninh và Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	-	4.254.282.443
<b>Tổng</b>	<b>3.894.973.354.374</b>	<b>3.684.592.713.788</b>

010  
NG T  
IHH  
TO  
ETM  
NỘ

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.17 Phải trả khác**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>293.556.912.760</b>	<b>292.595.939.410</b>
Kinh phí công đoàn	851.486.079	294.948.985
Bảo hiểm xã hội	2.751.024.902	819.619.663
Bảo hiểm y tế	68.817.724	19.220.460
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	72.698.329.181	56.489.426.969
Bảo hiểm thất nghiệp	30.357.933	8.460.348
Các khoản phải trả, phải nộp khác	217.156.896.941	234.964.262.985
<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>7.211.612.162</i>	<i>8.558.747.089</i>
<i>Đặt cọc thuê nhà ở xã hội</i>	<i>40.162.203.657</i>	<i>40.162.203.657</i>
<i>Phải trả các đội thi công</i>	<i>40.893.226.210</i>	<i>52.227.592.023</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trước luật nhà ở (3)</i>	<i>4.499.815.945</i>	<i>4.499.815.945</i>
<i>Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư sau luật nhà ở (4)</i>	<i>15.010.112.391</i>	<i>14.877.621.330</i>
<i>Phí bảo trì dự án HUD Tower, Hanel HUD 3</i>	<i>23.237.081</i>	<i>167.798.243</i>
<i>Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà</i>	<i>8.698.854.330</i>	<i>8.487.774.916</i>
<i>Phải trả phải nộp khác</i>	<i>79.928.702.954</i>	<i>85.253.577.571</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>299.424.480.336</b>	<b>284.044.994.957</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phước 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)	66.555.224.973	66.555.224.973
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Tara - Land (2)	68.995.986.431	68.995.986.431
Phải trả dài hạn khác	19.850.660.941	4.471.175.562
<b>Tổng</b>	<b>592.981.393.096</b>	<b>576.640.934.367</b>
<b>Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</b>	<b>471.821.766</b>	<b>989.924.009</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 05/5/2007 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) và Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phước (trước đây là Công ty 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 Phước sẽ góp 70% còn lại.



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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.

Thực hiện theo Hợp đồng hợp tác số 02 ngày 08/06/2021 sửa đổi, bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 và các phụ lục đã ký về việc Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án Khu dân cư số 5, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Tỷ lệ góp vốn vào Dự án của 03 Nhà đầu tư cụ thể: Tổng Công ty HUD 51%, Công ty Tara-land 25%, Công ty Hợp Phú 24%. 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 gian chậm góp vốn.

(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.



**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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

	30/6/2024 (VND)		Phát sinh trong kỳ (VND)		01/01/2024 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.847.762.378.429</b>	<b>1.847.762.378.429</b>	<b>817.237.328.977</b>	<b>871.900.564.817</b>	<b>1.902.425.614.269</b>	<b>1.902.425.614.269</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (1)	748.620.071.063	748.620.071.063	301.154.351.879	206.753.240.871	654.218.960.055	654.218.960.055
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (2)	80.443.282.422	80.443.282.422	81.233.299.977	13.323.794.692	12.533.777.137	12.533.777.137
Các ngân hàng khác (3)	125.693.019.762	125.693.019.762	81.788.582.431	99.864.589.168	143.769.026.499	143.769.026.499
Cán bộ nhân viên tại Tổng công ty (4)	49.663.700.000	49.663.700.000	-	219.122.816.321	268.786.516.321	268.786.516.321
Công ty Liên doanh Vinapon (5)	12.547.981.204	12.547.981.204	1.788.245.608	-	10.759.735.596	10.759.735.596
Các đối tượng khác (6)	351.264.976.920	351.264.976.920	83.662.725.085	57.127.240.903	324.729.492.738	324.729.492.738
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội	311.860.790.572	311.860.790.572	231.860.790.572	261.270.607.513	341.270.607.513	341.270.607.513
Trái phiếu phát hành (12)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội 1 (10)	16.912.217.739	16.912.217.739	12.459.553.814	7.015.257.199	11.467.921.124	11.467.921.124
Các đối tượng khác	50.756.338.747	50.756.338.747	23.289.779.611	7.423.018.150	34.889.577.286	34.889.577.286
<b>Vay dài hạn</b>	<b>2.125.275.750.879</b>	<b>2.125.275.750.879</b>	<b>193.630.341.689</b>	<b>440.446.795.389</b>	<b>2.372.092.204.579</b>	<b>2.372.092.204.579</b>
Ngân hàng TMCP BIDV - CN Hà Nội (7)	819.787.063.137	819.787.063.137	48.566.859.673	277.169.821.369	1.048.390.024.833	1.048.390.024.833
Các ngân hàng khác (8)	169.703.343.585	169.703.343.585	8.262.435.764	30.864.219.451	192.305.127.272	192.305.127.272
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hùng Vương (9)	52.000.000.000	52.000.000.000	-	102.586.409.505	154.586.409.505	154.586.409.505
Trái phiếu phát hành (12)	595.750.000.000	595.750.000.000	1.500.000.000	-	594.250.000.000	594.250.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Nội (10)	355.946.516.331	355.946.516.331	127.698.725.293	12.459.553.814	240.707.344.852	240.707.344.852
Các đối tượng khác (11)	132.088.827.826	132.088.827.826	7.602.320.959	17.366.791.250	141.853.298.117	141.853.298.117
<b>Tổng</b>	<b>3.973.038.129.308</b>	<b>3.973.038.129.308</b>	<b>1.010.867.670.666</b>	<b>1.312.347.360.206</b>	<b>4.274.517.818.848</b>	<b>4.274.517.818.848</b>
<i>Trong đó: Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan - Chi tiết tại mục 7.2 - Thuyết minh Báo cáo tài chính</i>	<i>12.547.981.204</i>	<i>12.547.981.204</i>	<i>1.788.245.608</i>	<i>-</i>	<i>10.759.735.596</i>	<i>10.759.735.596</i>

## 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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

##### <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 01/2023/135338/HĐTDHM ngày 26/09/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 700 tỷ đồng. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cấp tín dụng: 12 tháng. Lãi suất: quy định theo từng khoản vay. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản gắn liền trên đất 159 Điện Biên Phủ, phường 15 quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh; tài sản gắn liền trên đất 21 Kim Đồng, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội; toà nhà văn phòng HUDBUILDING tại lô đất CQ-05 dự án cải tạo chỉnh trang 2 bên tuyến phố Ngô Gia Tự phường Đức Giang và phường Việt Hưng quận Long Biên, TP Hà Nội.

+) Ngày 15/09/2023 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị ký hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/147044/HĐTD ngày 15/09/2023 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: đảm bảo 100% chuyển 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; đảm bảo bằng 100% số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VND của doanh nghiệp trên tài khoản Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và các tổ chức tín dụng khác.

+) Hợp đồng tín dụng số 01/2023/362280/HĐTD ngày 08/11/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Tam Đảo và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội với các điều khoản chi tiết sau: Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh sân golf của khách; Thời hạn cho vay: 7,5%/năm; Hình thức đảm bảo tiền vay: Thế chấp bằng các hợp đồng tiền gửi của Công ty tại BIDV Hà Nội, tổng giá trị 4.000.000.000 đồng;

+) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1906164/HĐTD ngày 15/11/2023. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là 20.000.000.000 VND cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký Hợp đồng đến hết ngày 15/11/2024. 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 phát sinh 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 chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2013/HĐTC ngày 01/08/2013; 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 24/02/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo; Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai tại dự án "Đầu tư xây dựng nhà vườn khu B tại Khu đô thị tại Bắc Ninh" chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2022/HĐTC ngày 30/03/2022; thế chấp các khoản phải thu sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo hợp đồng tại dự án "Đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT17, Khu đô thị mới Việt Hưng, Hà Nội" chi tiết theo Hợp đồng thế chấp các khoản phải thu số 01/2013/HĐTC ngày 01/08/2013.

+) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 01/2023/177867/HĐTD ngày 29/11/2023, với các điều khoản chi tiết sau: Hạn mức tín dụng: 100 tỷ đồng; Mục đích vay: Vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh; Thời hạn vay: 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay: Lãi suất tại thời điểm 30/06/2024 bình quân là 6,8%/năm; Các hình thức bảo đảm tiền vay: Cầm cố tài sản được hình thành từ vốn vay hoặc bằng các tài sản khác của Công ty và bên thứ ba để đảm bảo cho khoản vay;

+) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa theo các hợp đồng: Hợp đồng hạn mức số 01/2023/289345/HĐTD ký ngày 15/11/2023 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. 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 theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Hình thức đảm bảo: Tài sản và tín chấp.

+) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/135338/HĐTD-NOAS ngày 07/09/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Hạn mức cấp tín dụng: 390 tỷ đồng; trong đó: số tiền vay được rút tối đa: 290 tỷ đồng và doanh số phát hành bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tối đa là 100 tỷ đồng. Mục đích: cho vay bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh dự án bất động sản và các nhu cầu vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo nguồn thu trong ngắn hạn của Khách hàng. Lãi suất: được xác định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng. Thời hạn cấp hạn mức: kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2024.

## 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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

#### 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.**

Hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202400166 ngày 06/02/2024 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1. Hạn mức cấp tín dụng: 120 tỷ đồng, tổng dư nợ 10.799.220.168 đồng theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV- 202100587 ngày 28/06/2022 được chuyển sang theo đổi tại hợp đồng này. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Thời hạn duy trì hạn mức cấp tín dụng tính từ ngày ký Hợp đồng này đến hết ngày 30/09/2024. Lãi suất cho vay áp dụng với dư nợ gốc trong hạn áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Agribank trong từng thời kỳ và ghi trên giấy nhận nợ. Biện pháp bảo đảm: 25 ô tô do Tổng Công ty sở hữu, thế Căn hộ chung cư thuộc quyền sở hữu của bên thế chấp được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BB694227 số vào sổ cấp GCN: CT02121 do Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM cấp ngày 17/08/2010; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX920649 số vào sổ cấp GCN: CT 10797 do sở tài nguyên môi trường Hà Nội cấp ngày 17/09/2020 đứng tên Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty trách nhiệm hữu hạn. Số dư vay tại ngày 30/06/2024 là 80.443.282.422 đồng.

#### <3> Các ngân hàng khác

+ Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-2022.00590 ngày 29 tháng 9 năm 2022 và hợp đồng tín dụng số 6360-LAV-2023.00520 ngày 28 tháng 9 năm 2023 với: Hạn mức cấp tín dụng quy đổi 10.000.000.000 đồng; Mục đích sử dụng vay vốn: Bổ sung vốn lưu động kinh doanh; Phương thức cho vay: Theo hạn mức tín dụng; Thời hạn cho vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể; Lãi suất cho vay áp dụng theo từng giấy nhận nợ theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng Agribank chi nhánh Tân Bình. Hợp đồng đảm bảo: Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 12092022-1/HĐTGT/NNHN TANBINH-HUD SAIGON JSC ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa Agribank chi nhánh Tân Bình và Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD Sài Gòn. Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 12092022-2/HĐTGT/NNHN TANBINH-HUD SAIGON JSC ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa Agribank chi nhánh Tân Bình và Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD Sài Gòn. Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 12092022-3/HĐTGT/NNHN TANBINH-HUD SAIGON JSC ngày 12 tháng 9 năm 2022 giữa Agribank chi nhánh Tân Bình và Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD Sài Gòn.

+ Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 39/2024/HĐHMTD/PVB.HAN-HUDLAND ngày 18/01/2024. Hạn mức cấp tín dụng không vượt quá 60.000.000.000 VND bao gồm toàn bộ dư nợ theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 568/2022/HĐHMTD/PVB.HAN-HUDLAND ngày 30/12/2022 và số dư bảo lãnh theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 272/2021/HĐBL/PVB-HAN ngày 17/08/2021. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh. Thời hạn: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn tối đa từng Hợp đồng cho vay: 11 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay. Tài sản đảm bảo là Tòa nhà văn phòng CC7 theo hợp đồng thế chấp số 180/2017/HĐBĐ-PVB-HAN đã được Văn phòng công chứng Đông Đô chứng nhận số công chứng 04661.2017/HĐTC, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/06/2017,

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2023/177867/HĐTD ngày 29/11/2023 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hà Tây, hạn mức: 100 tỷ đồng với thời hạn cấp hạn mức đến ngày 29/11/2024. Lãi suất được xác định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ theo chế độ lãi suất tại từng thời kỳ. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh phát hành và LC phục vụ hoạt động thi công. Tài sản đảm bảo: Tài sản hình thành từ vốn vay, phương tiện vận tải và Trụ sở văn phòng Công ty. Lãi suất vay theo từng khế ước nhận nợ.

**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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

**<3> Các ngân hàng khác (Tiếp theo)**

- +) 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.
- +) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa theo các hợp đồng: Hợp đồng hạn mức số 01/2023/289345/HĐTD ký ngày 15/11/2023 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay: bổ sung vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. 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 theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Hình thức đảm bảo: Tài sản và tín chấp.
- +) Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Trảng Tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/2060443/HĐTD ngày 10/08/2023. Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Lãi suất cho vay: Theo quy định của ngân hàng theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Phương thức đảm bảo: 1 xe ô tô 5 chỗ Toyota Camry 2.5G, 01 xe ô tô 7 chỗ Toyota Fortuner và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một phần dự án Bắc Nguyễn Huệ có tổng giá trị 9.558.755.000 đồng, các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.

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

- +) Các hợp đồng vay cá nhân là cán bộ chủ chốt Công ty và các cá nhân khác trong theo nghị quyết HĐQT số 26/NQ-HĐQT ngày 02/6/2022; Nghị quyết 34A/NQ-HĐQT ngày 25/11/2022; Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 14/6/2023; Nghị quyết số 38/NQ-HĐQT ngày 29/11/2023. 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 sản xuất kinh doanh của công ty. Hạn mức vay vốn: tối đa 220 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 - Chi nhánh Thanh Hóa suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Thời gian vay: 06 tháng và 12 tháng và được gia hạn theo thỏa thuận giữa 2 bên. Hình thức đảm bảo: Tín chấp. Thời gian huy động: hết 31/12/2024.
- +) Hợp đồng vay cá nhân với Cán bộ công nhân viên Công ty theo Nghị quyết số 233/NQ-HĐTV ngày 26 tháng 3 năm 2019 phê duyệt phương án huy động vốn của Cán bộ công nhân viên HUD, các thể nhân và tổ chức khác với số tiền huy động vốn tối đa là 600.000.000.000 đồng. Thời hạn vay vốn là 03 tháng, 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, có thể gia hạn theo thỏa thuận của hai bên. Lãi suất kỳ hạn 12 tháng bằng với lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Hà Nội tại thời điểm ký hợp đồng vay vốn, kỳ hạn 09 tháng: giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng, kỳ hạn 06 tháng: giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; khoản vay tín chấp không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.
- +) Quyết định số 3513/QĐ-HUD ngày 01/11/2021 v/v kế hoạch huy động vốn CBCNV Tổng Công ty HUD, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) 2 tháng cuối năm 2021. Tổng số tiền huy động: 230 tỷ đồng. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư các dự án kinh doanh BĐS của Tổng Công ty; phục vụ các nhu cầu chi tiêu khác theo quy định tại Phương án huy động vốn cán bộ cán bộ công nhân viên HUD, các thể nhân và tổ chức khác kèm theo Nghị quyết số 233/NQ-HĐTV ngày 26/3/2019 của HĐTV Tổng Công ty. Kỳ hạn: 9 tháng và 12 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: kỳ hạn 09 tháng là 7,99%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 8,26%/năm; lãi trả cuối kỳ: kỳ hạn 09 tháng là 8,5%/năm, kỳ hạn 12 tháng là 9%/năm.

## 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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

##### <4> Cán bộ nhân viên tại Tổng Công ty (Tiếp theo)

+) Nghị quyết số 978/NQ-HĐTV ngày 30/12/2022 v/v phê duyệt Phương án huy động vốn CBCNV Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng) giai đoạn 2023-2025 để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm với số huy động tối đa không quá 600 tỷ đồng, hình thức bảo lãnh là tín chấp. Lãi suất kỳ hạn 12 tháng lãi cuối kỳ bằng với 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 cho Tổng Công ty vay trong suốt thời gian thực hiện hợp; kỳ hạn 9 tháng giảm 0,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 6 tháng giảm 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 18 tháng tăng 1%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 24 tháng tăng 1,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 30 tháng tăng 2%/năm so với kỳ hạn 12 tháng; kỳ hạn 36 tháng tăng 2,5%/năm so với kỳ hạn 12 tháng.

+) Quyết định số 44/QĐ-HUD ngày 06/01/2023 v/v Huy động vốn quý I/2023 từ CBCNV Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng). Tổng số tiền huy động: 300 tỷ. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư các dự án kinh doanh. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,61%/năm, 09 tháng 9,82%/năm, 12 tháng 9,99%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,1%/năm, 09 tháng 10,6%/năm, 12 tháng 11,1%/năm, 18 tháng 12,1%/năm, 24 tháng 12,6%/năm, 30 tháng 13,1%/năm và 36 tháng 13,6%/năm.

+) Quyết định số 910/QĐ-HUD ngày 01/04/2023 v/v Huy động vốn quý II/2023 từ CBCNV Tổng công ty, các thể nhân và tổ chức khác (không bao gồm tổ chức tín dụng). Tổng số tiền huy động: 300 tỷ. Mục đích huy động: bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, cơ cấu lại các khoản nợ và thực hiện các chương trình đầu tư các dự án kinh doanh. Kỳ hạn: 06 tháng, 09 tháng, 12 tháng, 18 tháng, 24 tháng, 30 tháng, 36 tháng. Lãi suất gồm 2 hình thức: lãi trả đầu kỳ: 06 tháng 9,98%/năm, 09 tháng 10,16%/năm, 12 tháng 10,31%/năm. Lãi trả cuối kỳ: Lãi suất áp dụng linh hoạt, thay đổi theo thông báo lãi suất của BIDV Hà Nội kỳ hạn từ 11 tháng đến dưới 12 tháng đang áp dụng cho Tổng Công ty trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, lãi tại thời điểm thông báo như sau: 06 tháng 10,5%/năm, 09 tháng 11%/năm, 12 tháng 11,5%/năm, 18 tháng 12,5%/năm, 24 tháng 13%/năm, 30 tháng 13,5%/năm và 36 tháng 14%/năm.

##### <5> Công ty Liên doanh Vinapon

Hợp đồng vay vốn số 03/HĐVV/HUD- VNP giữa bên cho vay là Công ty Liên doanh Vinapon và bên vay Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị- Công ty TNHH MTV (HUD). Lãi suất cho vay 5%/năm. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh khi có nghị quyết mới của Hội đồng thành viên Công ty Liên doanh Vinapon về việc cho vay vốn. Thời hạn vay 06 tháng. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty HUD. Số dư vay tại ngày 30/6/2024 là 12.547.981.204 đồng.

##### <6> Các đối tượng khác:

+) Các khoản vay cá nhân phục vụ đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía nam Thị trấn Kê Sắt, 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.

**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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

**<6> Các đối tượng khác (Tiếp theo)**

+) 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 sản 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 01/2023/135338/HĐTDTH-NOAS ngày 07/09/2023 với tổng số dư khoản vay được rút và bảo lãnh được phát hành tối đa là 390.000.000.000 VNĐ trong đó số tiền vay được rút tối đa là 290 tỷ đồng, doanh số phát hành bảo lãnh tối đa là 100 tỷ đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Đầu tư Dự Án Khu nhà ở An Sinh. 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: Thế chấp quyền sử dụng đất các lô đất thuộc dự án HTKT Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ giai đoạn I và hoặc các bất động sản khác. Số dư vay tại ngày 30/06/2024 là 53.858.330.593 đồng.

+) 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. Số dư vay tại ngày 30/06/2024 là 70.000.000.000 đồng.

+) 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. Số dư vay tại ngày 30/06/2024 là 792.615.092369 đồng.



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

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

#### 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/HĐTD/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/HĐBD/THA/01 và hợp đồng thế chấp số 900/2020/HĐBD/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 30/06/2024 là 68.912.217.739 tỷ đồng (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 16.912.217.739 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.



**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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

**<10> Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn bao gồm:**

+) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 1401-LAV-202000464 ký ngày 29/5/2020 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. 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: 10,5% áp dụng với dư nợ gốc trong hạn. Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh phù hợp với chính sách lãi suất của Agribank trong từng thời kỳ, được quy định cụ thể theo từng giấy nhận nợ. Lãi suất vay: Lãi suất linh hoạt quy định tại từng văn bản nhận nợ. Thời hạn vay: 48 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng. 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.

+) Hợp đồng tín dụng số 1707/2023/NoHN1 – HUD ngày 17/07/2023 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1. Hạn mức cấp tín dụng: 130 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án khu đô thị HUD Sơn Tây (xây dựng nhà ở thấp tầng liền kề vườn lô LKV-01A, LKV-01B, LKV\_02A, LKV-02B, LKV-03A, LKV-03B, LKV04B, LKV-05A, LKV-06). Biện pháp đảm bảo: Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 920652, số vào sổ cấp GCN: CT 10795, CT 10796, CT 10797 do sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 17/9/2020 đứng tên Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị - Công ty TNHH. Số dư vay tại ngày 30/06/2024 là 67.940.596.900 đồng.

+) Hợp đồng tín dụng số 228/2023/HĐTD/HUD/HNI-TT ngày 22/08/2023 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1. Hạn mức cấp tín dụng: 783 tỷ đồng. Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên tới ngày Dự án có doanh thu để trả nợ theo từng điểm nào đến trước. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Sinh thái Chánh Mỹ (Giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, Thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương. Biện pháp đảm bảo: Bao gồm 25 lô đất độc lập thuộc dự án Khu đô thị sinh Thái Chánh Mỹ, phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương. Số dư vay tại ngày 30/06/2024 là 257.783.636.731 đồng.

+) Hợp đồng tín dụng số 1401/LAV ngày 12/12/2022 với Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Nội 1. Hạn mức cấp tín dụng: 170 tỷ đồng. Phương thức cho vay: theo hạn mức tín dụng. Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu tiên. Lãi suất: Theo quy định của Agribank tại từng thời kỳ trên giấy nhận nợ. Mục đích: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Biện pháp đảm bảo: toàn bộ dự án nhà ở hình thành trong tương lai các khoản phải thu từ dự án, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán thuộc dự án xây dựng khu nhà ở xã hội tại phường Đồng Văn thị xã Duy Tiên tỉnh Hà Nam. Số dư vay tại ngày 30/06/2024 là 46.344.482.407 đồng.

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

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

##### <11> Các đối tượng khác

+) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo Hợp đồng cho vay số 900/2020/HDTD/THA/01 ký ngày 23/10/2020 tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thanh Hóa. Mục đích vay. Cho vay thanh toán và/hoặc phát hành bảo lãnh thanh toán các chi phí đầu tư Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa bao gồm: - Thanh toán chi phí tiền sử dụng đất theo thông báo nộp thuế cho Cơ quan nhà nước. - Thanh toán chi phí thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí thiết bị. - Thanh toán các chi phí tư vấn và chi phí hợp lý khác tối đa không vượt quá 3% Dự án tổng mức đầu tư Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc hai bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. 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/HDBD/THAO 1 và hợp đồng thế chấp số 900/2020/HDBDITHA/02 ký ngày 23/10/2020 bao gồm toàn bộ lợi thế thương mại, quyền khai thác và các lợi ích phát sinh của Phân kỳ 4 - Dự án khu đô thị sinh thái dọc bờ Sông Đơ, thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa các nguồn thu, thu nhập, lợi ích, giá trị tăng thêm từ quyền khai thác, quản lý, sử dụng..... Dự án và Thửa đất; toàn bộ nguồn thu cùng các quyền lợi phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án và Thửa đất; tất cả các tài sản vô hình; hữu hình gắn liền với Dự án và Thửa đất bao gồm tài sản hiện tại và hình thành trong tương lai.

+) Hợp đồng tín dụng số 01/2021/1906164/HĐTDTH-BG ngày 9/12/2021. Số tiền vay 718.000.000.000 VND. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư mới tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (bao gồm thanh toán chi phí tiền sử dụng đất). Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: thế chấp 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

+) 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.

<12> Căn cứ Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại Nghị quyết 709/NQ-HĐTV ngày 03/09/2020 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. - Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) và khối lượng phát hành: 1.000.000.000.000 VND (Một nghìn tỷ đồng). - Mã Trái phiếu HUDH2025001. - Ngày phát hành: 14/12/2020. - Kỳ hạn Trái phiếu: 5 năm. - Ngày đáo hạn: 14/12/2025. - Mục đích sử dụng vốn: Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Phát Hành, thực hiện các chương trình/ dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành và các mục đích khác phù hợp theo quy định của pháp luật. - Lãi suất áp dụng: Kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 10,5% và lãi suất áp dụng cho các kỳ thanh toán lãi tiếp theo sẽ được đại lý thanh toán xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng (+) biên độ là 4%/năm. - Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/135338/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội với tổng mệnh giá trái phiếu là 950.000.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi tỷ đồng). - Hợp đồng mua bán Trái phiếu số: 01/2021/102081/HĐMBTP ký ngày 22/09/2021 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Campuchia – Chi nhánh Hà Nội với tổng mệnh giá trái phiếu là 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng). Số dư trái phiếu tại ngày 30/6/2024 là 695.750.000.000 đồng (theo mệnh giá là 700.000.000.000 đồng).

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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 01/01/2023</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>141.348.530.404</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>728.554.263.922</b>	<b>3.653.485.316.421</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	153.770.228.836	-	12.492.332.121	166.262.560.957
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	45.817.861.720	-	-	(45.817.861.720)	-	-	-
Chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ	45.817.861.720	(45.817.861.720)	-	-	-	-	-	-
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(38.586.362.500)	-	-	(38.586.362.500)
Thù lao của HĐQT tại Công ty con	-	-	-	-	(111.690.000)	-	(107.310.000)	(219.000.000)
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp	-	-	-	-	(68.321.981.514)	-	-	(68.321.981.514)
Ngân sách Nhà nước năm 2023	-	-	-	-	(53.206.513)	-	(47.632.697)	(100.839.210)
Giám khác tại Công ty con	-	-	-	-	423.615.075	-	(207.571.387)	-
Phân phối Công ty con chuyển sang lợi nhuận	-	(216.043.688)	-	-	(8.059.184.027)	-	(7.327.451.320)	(15.386.635.347)
Phân phối lợi nhuận các công ty con	-	-	-	-	(22.915.240.373)	-	(9.754.816.399)	(32.670.056.772)
Giám khác	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>2.302.629.813.123</b>	<b>82.205.640.647</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>111.676.847.668</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>723.601.814.240</b>	<b>3.664.463.002.035</b>
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	<b>2.302.629.813.123</b>	<b>82.205.640.647</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>111.676.847.668</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>723.601.814.240</b>	<b>3.664.463.002.035</b>
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	129.898.044.100	-	6.842.629.288	136.740.673.388
Tạm trích lập các quỹ đầu tư phát triển	-	36.921.639.735	-	-	(36.921.639.735)	-	-	-
Tạm trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (1)	-	-	-	-	(33.819.600.875)	-	-	(33.819.600.875)
Tạm chuyển số dư các Quỹ tăng vốn điều lệ (2)	36.921.639.735	(36.921.639.735)	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển bổ sung năm 2022	-	1.200.580.113	-	-	(1.200.580.113)	-	-	-
Chuyển số dư tăng vốn điều lệ bổ sung năm 2022	1.200.580.113	(1.200.580.113)	-	-	-	-	-	-
Tạm xác định chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước năm 2023	-	-	-	-	(52.330.891.839)	-	-	(52.330.891.839)
Thù lao, Thưởng Ban điều hành tại Công ty con	-	-	-	-	(391.812.000)	-	(329.388.000)	(721.200.000)
Phân phối lợi nhuận các công ty con	-	-	-	-	(6.933.257.166)	-	(2.306.000.000)	(9.239.257.166)
Giám khác	-	-	-	-	(13.029.103.102)	-	(6.722.819.141)	(19.751.922.243)
<b>Số dư tại 30/6/2024</b>	<b>2.340.752.032.971</b>	<b>82.205.640.647</b>	<b>4.494.473</b>	<b>343.275.169.383</b>	<b>96.948.006.938</b>	<b>101.069.222.501</b>	<b>721.086.236.387</b>	<b>3.685.340.803.300</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



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.475.198.711.669	553.645.496.563
Doanh thu xây lắp	56.690.499.373	51.840.321.359
Doanh thu bán hàng	210.086.549.063	41.982.326.294
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.012.911.678	220.500.348.233
<b>Tổng</b>	<b>1.792.988.671.783</b>	<b>867.968.492.449</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán trả lại BĐS	-	243.637
Giảm giá hàng bán	948.569.681	-
Giảm trừ quyết toán	96.917.276	37.252.702
<b>Tổng</b>	<b>1.045.486.957</b>	<b>37.496.339</b>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.475.198.711.669	553.645.252.926
Doanh thu xây lắp	56.593.582.097	51.803.068.657
Doanh thu bán hàng	209.137.979.382	41.982.326.294
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.012.911.678	220.500.348.233
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.791.943.184.826</b>	<b>867.930.996.110</b>

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	919.800.073.728	287.595.365.068
Giá vốn xây lắp	51.226.993.634	46.701.692.475
Giá vốn bán hàng	47.160.315.799	40.598.558.258
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	137.942.053.558	129.269.167.669
<b>Tổng</b>	<b>1.156.129.436.719</b>	<b>504.164.783.470</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.167.355.137	9.633.465.186
Cổ tức, lợi nhuận được chia	766.342.160	2.257.253.146
Doanh thu hoạt động tài chính khác	10.336.837.486	1.051.143.348
<b>Tổng</b>	<b>15.270.534.783</b>	<b>12.941.861.680</b>
<i>Trong đó: Doanh thu tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>698.934.360</i>	<i>2.257.253.146</i>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Lãi tiền vay	97.775.006.648	70.852.468.621
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.417.597.863	3.118.574.894
Chi phí phát hành Trái phiếu	1.500.000.000	2.000.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	513.240
Chi phí hoạt động tài chính khác	989.910.882	-
<b>Tổng</b>	<b>101.682.515.393</b>	<b>75.971.556.755</b>
<i>Trong đó: Chi phí tài chính các bên liên quan chi tiết tại Thuyết minh Báo cáo tài chính số 7.2</i>	<i>1.788.245.608</i>	<i>1.944.886.295</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>110.606.756.528</b>	<b>33.351.833.339</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	23.415.750.205	24.120.238.975
Chi phí vật liệu bao bì	2.090.000	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	19.200.000	2.700.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.981.764.289	-
Chi phí bảo hành	3.015.947.221	837.605.569
Chi phí dịch vụ mua ngoài	78.549.616.160	19.269.492.482
Chi phí bằng tiền khác	2.622.388.653	(10.878.203.687)
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>230.108.357.311</b>	<b>146.628.417.173</b>
Chi phí nhân viên quản lý	181.347.300.231	93.725.324.679
Chi phí vật liệu quản lý	1.051.421.603	1.308.178.386
Chi phí đồ dùng văn phòng	680.469.884	812.298.419
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.182.183.955	10.824.488.995
Thuế, phí và lệ phí	2.384.566.961	6.166.521.352
Chi phí dự phòng	565.376.195	(2.770.751.776)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.013.359.435	14.266.050.522
Chi phí bằng tiền khác	17.429.573.909	24.467.546.021
Hoàn nhập dự phòng quỹ lương dự phòng	(1.545.894.862)	(2.171.239.425)
<b>Tổng</b>	<b>340.715.113.839</b>	<b>179.980.250.512</b>

**6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	224.052.951	332.727.272
Thu lãi tiền chậm thanh toán	719.395.328	410.262.761
Phí hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS	543.299.648	169.317.594
Thu phí từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.285.523.048	976.203.031
Thu nhập khác (Xử lý công nợ, Thu tiền bán hồ sơ mời thầu.....)	1.310.417.128	947.705.480
<b>Tổng</b>	<b>4.082.688.103</b>	<b>2.836.216.138</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản tiền lãi chậm nộp Thuế TNDN, tiền sử dụng đất...	3.231.400.970	3.021.348.723
Truy thu thuế, phạt vi phạm hành chính	13.946.464	123.591.693
Chi phí khác	1.929.522.643	379.497.336
<b>Tổng</b>	<b>5.174.870.077</b>	<b>3.524.437.752</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(1.092.181.974)</b>	<b>(688.221.614)</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	72.006.961.874	35.393.585.073
<b>Tổng</b>	<b>72.006.961.874</b>	<b>35.393.585.073</b>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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 m <sup>2</sup>	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	-
+	<i>Bộ đồ chơi sân chơi</i>	37.000.000	37.000.000	-
+	<i>Máy giặt thảm Wetrok 208</i>	30.600.000	30.600.000	-
+	<i>Xe ô tô Ford Laser biển số 29LD-1665</i>	322.607.152	322.607.152	-
+	<i>Máy Photo Fuji Xerox</i>	59.780.582	59.780.582	-
	<b>Tổng</b>	<b>131.064.015.749</b>	<b>131.064.015.749</b>	<b>-</b>



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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**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 18/8/2023, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 858/QĐ-BXD phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng Công ty HUD giai đoạn 2021-2025.

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

**Số dư các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>30/6/2024 VND</b>	<b>01/01/2024 VND</b>
<b>Phải trả khác</b>		<b>471.821.766</b>	<b>989.924.009</b>
Công ty Liên doanh Vinapon (lãi vay)	Công ty liên doanh	471.821.766	989.924.009
<b>Vay ngắn hạn</b>		<b>12.547.981.204</b>	<b>10.759.735.596</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	12.547.981.204	10.759.735.596

**Giao dịch bên liên quan khác**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Giao dịch</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024 VND</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND</b>
<b>Cổ tức được nhận</b>			<b>698.934.360</b>	<b>2.257.253.146</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Cổ tức	698.934.360	2.257.253.146
<b>Giao dịch vay</b>			<b>1.788.245.608</b>	<b>1.944.886.295</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Vay	1.788.245.608	1.944.886.295
<b>Lãi vay</b>			<b>175.738.479</b>	<b>214.997.567</b>
Công ty Liên doanh Vinapon	Công ty liên doanh	Lãi vay	175.738.479	214.997.567

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2024

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

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 30/6/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Kế toán lập  
  
Hoàng Thị Thu Hằng

Kế toán trưởng  
  
Bùi Hoàng Kiều

Hà Nội, ngày 31 tháng 7 năm 2024  
Tổng Giám đốc  
  
Đỗ Hoài Đông  