TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Hà Nội - Tháng 5 năm 2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 50

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 riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

TỔNG CÔNG TY

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

Theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quyết định thành lập Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và Đô thị trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị. Vốn điều lệ của Tập đoàn Phát triển nhà và Đô thị tại thời điểm thành lập là vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị và phần vốn Nhà nước tại Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng ("Tổng Công ty Viglacera"), Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam ("Tổng Công ty VIWASEEN") và Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng sau khi được xác định lại. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25 tháng 6 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

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

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

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ ba ngày 23 tháng 4 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Trụ sở chính: Tầng 5-6 toà nhà M5 - 91 Nguyễn Chí Thanh - phường Láng Hạ - quận Đống Đa - TP Hà Nội.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng thành viên	Ông Nghiêm Văn Bang	Chủ tịch
	Ông Đoàn Văn Thanh	Thành viên -Trưởng Ban kiểm soát nội bộ
	Ông Lê Xuân Thanh	Thành viên
	Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Đức Hùng	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Đỗ Hoài Đông	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Tạ Trọng Tấn	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Lê Quang Hiệp	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài vấn đề được nêu tại mục 6.1, 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Nguyễn Đức Hùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
T +84 (4) 3 783 2121
F +84 (4) 3 783 2122
E info@cpavietnam.vn
W www.cpavietnam.vn

Số: 515/2017/BCKT-BCTCR/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng năm 2016 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, được lập ngày 10/5/2017, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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

MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED
A member of Members in principal cities throughout the world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.16 Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, trong khoản mục Chi phí phải trả tại ngày 31/12/2016 của Tổng Công ty có các khoản chi phí trích trước theo tỷ lệ lãi gộp theo dự toán của một số dự án đầu tư kinh doanh tổng số tiền là 3.400.269.243.049 đồng (tại ngày 31/12/2015 là 3.628.042.171.517 đồng). Theo đánh giá của Tổng Công ty, số dư các khoản chi phí trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Đinh Văn Thắng	**Nguyễn Thị Mai Hoa**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2015-137-1	Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 16/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐTV

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

Hà Nội,ngày 10 tháng 5 năm 2017

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

		MS	TM	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**7.779.448.224.755**	**7.949.876.472.193**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5.1**	**145.872.470.534**	**127.491.667.291**
1.	Tiền	111		142.768.148.066	116.491.667.291
2.	Các khoản tương đương tiền	112		3.104.322.468	11.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5.2**	**58.000.000.000**	**222.958.222.768**
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		58.000.000.000	222.958.222.768
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.222.474.332.089**	**1.742.103.139.597**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	742.018.077.468	923.393.079.338
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	260.502.786.755	229.976.294.100
3.	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
5.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	127.049.488.348	66.813.000.000
6.	Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	139.121.712.518	568.138.499.159
7.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(46.217.733.000)	(46.217.733.000)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**5.7**	**6.301.880.666.376**	**5.846.257.593.615**
1.	Hàng tồn kho	141		6.301.880.666.376	5.846.257.593.615
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**51.220.755.756**	**11.065.848.922**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	27.402.728	245.460.545
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		40.133.208.070	10.820.388.377
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		11.060.144.958	-
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.892.208.177.692**	**1.872.436.633.517**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**129.313.000.000**	**105.037.310.356**
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.5	129.313.000.000	47.500.000.000
6.	Phải thu dài hạn khác	216	5.6	-	57.537.310.356
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**42.640.165.416**	**44.913.049.504**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	13.985.722.227	16.064.366.809
	- Nguyên giá	*222*		*76.093.287.525*	*75.994.378.434*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(62.107.565.298)*	*(59.930.011.625)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	5.10	28.654.443.189	28.848.682.695
	- Nguyên giá	*228*		*31.933.147.256*	*31.933.147.256*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(3.278.704.067)*	*(3.084.464.561)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	5.11	**33.393.741.370**	**19.739.823.754**
1.	Nguyên giá	231		108.752.005.466	37.133.017.771
2.	Giá trị hao mòn lũy kế	232		(75.358.264.096)	(17.393.194.017)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**	**5.12**	**103.597.856.680**	**103.597.856.680**
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		103.597.856.680	103.597.856.680
V.	**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**5.13**	**1.581.211.379.736**	**1.599.131.705.675**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		1.847.374.410.482	1.847.200.528.482
2.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		91.976.820.000	109.676.820.000
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.880.000.000	31.600.000.000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(371.019.850.746)	(389.345.642.807)
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.052.034.490**	**16.887.548**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	2.052.034.490	16.887.548
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		**270**		**9.671.656.402.447**	**9.822.313.105.710**

Mẫu B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

		MS	TM	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
C-	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**7.040.675.927.677**	**7.210.980.902.434**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**6.082.723.894.725**	**5.834.032.540.979**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	373.408.028.109	339.122.492.315
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		73.028.331.697	63.731.966.131
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	731.013.366.080	776.864.762.838
4.	Phải trả người lao động	314		26.782.988.743	21.027.037.908
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	3.430.600.724.347	3.642.095.062.814
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	261.603.004.465	294.283.707.940
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	1.141.013.656.357	615.295.377.666
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		45.273.794.927	81.612.133.367
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**957.952.032.952**	**1.376.948.361.455**
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.17	-	1.231.561.216
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	956.106.936.022	1.374.246.640.311
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		1.845.096.930	1.470.159.928
D-	**VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)**	**400**		**2.630.980.474.770**	**2.611.332.203.276**
I-	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**5.19**	**2.630.972.257.710**	**2.611.323.986.216**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.295.078.524.432	2.295.078.524.432
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		2.295.078.524.432	2.295.078.524.432
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		19.837.121.505	19.837.121.505
7.	Quỹ đầu tư phát triển	418		153.634.473.679	145.007.558.531
8.	Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		15.481.676.383	15.282.166.816
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		45.871.239.210	35.049.392.431
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*7.399.943.262*	*7.399.943.262*
-	*LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*38.471.295.948*	*27.649.449.169*
11.	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		101.069.222.501	101.069.222.501
II-	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		**8.217.060**	**8.217.060**
1.	Nguồn kinh phí	432		8.217.060	8.217.060
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)		**440**		**9.671.656.402.447**	**9.822.313.105.710**

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2017

Kế toán tổng hợp	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Vương Quốc	Nguyễn Huy Hưng	Nguyễn Đức Hùng

Mẫu B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	1.045.340.431.561	1.095.980.741.451
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	220.081.648.423	70.870.036.731
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.20	825.258.783.138	1.025.110.704.720
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.21	728.771.352.199	887.697.071.598
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**96.487.430.939**	**137.413.633.122**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	116.440.094.493	85.290.255.169
7.	Chi phí tài chính	22	5.23	10.297.202.241	(10.124.157.196)
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*28.622.994.302*	*11.494.454.861*
8.	Chi phí bán hàng	25	5.24	-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	128.862.436.982	146.212.611.527
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**73.767.886.209**	**86.615.433.960**
11.	Thu nhập khác	31	5.25	1.825.195.840	6.193.245.552
12.	Chi phí khác	32	5.25	4.208.347.610	22.685.401.530
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**(2.383.151.770)**	**(16.492.155.978)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)**	**50**		**71.384.734.439**	**70.123.277.982**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	1.748.760.805	3.895.157.809
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**69.635.973.634**	**66.228.120.173**

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2017

Kế toán tổng hợp	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Vương Quốc	Nguyễn Huy Hưng	Nguyễn Đức Hùng

Mẫu B 03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1.314.611.794.877	1.395.620.479.991
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(1.152.947.059.947)	(972.381.984.077)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(69.991.630.371)	(97.683.904.216)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(167.470.867.364)	(149.145.664.699)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(7.351.934.735)	(18.321.065.096)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	190.999.575.566	430.458.002.695
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(405.035.777.007)	(785.693.407.454)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(297.185.898.981)**	**(197.147.542.856)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(17.264.552.241)	(58.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	706.253.800	95.361.751.549
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(17.000.000.000)	(795.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	172.000.000.000	549.851.749.295
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	17.700.000.000	97.206.425.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	61.707.492.254	87.734.418.568
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**217.849.193.813**	**34.596.344.412**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.102.567.110.544	1.668.040.534.160
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(994.988.536.142)	(1.505.246.179.968)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Chuyển lợi nhuận về Bộ Tài chính theo quy định tại Thông tư 187/2013/TT-BTC	36	(9.861.065.991)	(32.089.552.932)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**97.717.508.411**	**130.704.801.260**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**	**18.380.803.243**	**(31.846.397.184)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**127.491.667.291**	**159.338.064.475**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**145.872.470.534**	**127.491.667.291**

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2017

Kế toán tổng hợp	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Vương Quốc	Nguyễn Huy Hưng	Nguyễn Đức Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Mẫu B 09-DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (gọi tắt là "Tổng Công ty " hoặc "HUD"), tiền thân là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - là doanh nghiệp Nhà nước, được thành lập theo Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02 tháng 06 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng. Theo Quyết định số 595/QĐ-BXD ngày 30 tháng 03 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con từ ngày 30 tháng 03 năm 2006.

Theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12 tháng 01 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt quyết định thành lập công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển Nhà và đô thị trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị. Vốn điều lệ của Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị tại thời điểm thành lập là vốn chủ sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị và phần vốn Nhà nước tại Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng, Tổng Công ty Đầu tư xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam và Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng sau khi được xác định lại. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25 tháng 06 năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu.

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ tư ngày 29 tháng 5 năm 2013 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại tầng 5+6 Tòa nhà M5, 91 Nguyễn Chí Thanh, quận Đống Đa, Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (mã số doanh nghiệp 0100106144) thay đổi lần thứ ba ngày 23 tháng 4 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị là 3.981 tỷ đồng.

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

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

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm 2016: Kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp các công trình.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2016, 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:

Công ty Con	Hoạt động chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thương mại dịch vụ, kinh doanh bất động sản	62%	62%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD1	Đầu tư kinh doanh nhà, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD4	Đâu tư và xây dựng	51%	51%

Các Công ty con, Công ty liên kết (Tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Đầu tư bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Thi công xây lắp,kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Tư vấn, thi công xây lắp, kinh doanh nhà ở	55%	55%
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	Tư vấn xây dựng, thi công xây lắp	51%	51%
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Kinh doanh bất động sản	73%	73%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Phát triển khu dân cư và khu đô thị mới	51%	51%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%
Công ty TNHH NN 1 TV 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 đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE)	Kinh doanh bất động sản	58%	58%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng	98%	98%
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 (HUDUIC)	Kinh doanh bất động sản	53%	53%
Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao	Sản xuất xi măng	81%	81%
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			
Công ty Liên doanh Vinapon	Cho thuê căn hộ và văn phòng	27%	27%
Công ty Liên doanh Janadeco		35%	35%
Công ty Cổ phần Khách sạn và du lịch Bảo Việt	Quản lý khu du lịch	23,6%	23,6%
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá	Kinh doanh bất động sản	30%	30%

Các Ban quản lý, đơn vị phụ thuộc:

- Ban quản lý dự án số 1, Khu đô thị mới Mỹ Đình II, xã Mỹ Đình, Từ Liêm, 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 11, 430 Ngô Gia Tự, Phường Đức Giang, Long Biên, Hà Nội;
- Ban quản lý dự án HUD TOWER, Phòng 704 tòa nhà 198 Nguyễn Tuân, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội;
- Ban quản lý dự án số 8, đường Nguyễn Văn Cừ, ấp Mỹ Hảo 2, xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương;
- Ban quản lý dự án số 12, thôn Đại Bái, xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh, Hà Nội;
- Ban quản lý dự án số 5, Số 7 Bà Triệu, phường Nghĩa Tránh, thành phố Quảng Ngãi;
- Ban quản lý dự án số 9, 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi nhánh Miền Nam, 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ chí Minh;
- Chi nhánh Miền Bắc, Tầng 1-2, tòa nhà 21, Phố Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

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

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

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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 kinh doanh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng

(i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu,...): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2016.

(ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán, vay,..): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của các Ngân hàng TMCP Tổng Công ty giao dịch tại ngày 31/12/2016.

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (Tiếp theo)

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 riêng.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại các khoản mục có gốc tiền tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng

Thời điểm	Ngân hàng	Tỷ giá mua vào	Tỷ giá bán ra
31/12/2016	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	23.788 VND/EUR	24.069 VND/EUR
31/12/2016	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	22.700 VND/USD	22.770 VND/USD
31/12/2016	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nội	22.720 VND/USD	22.790 VND/USD

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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.

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

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

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

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

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

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

  Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

  Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Tổng Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

  Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Tổng Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với Chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

Tổng Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.
Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình

- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Tổng Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...
  Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

- Bằng sáng chế và thương hiệu được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

b. Phương pháp khấu hao

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

	2016 Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	20 - 25
Máy móc và thiết bị	03 - 09
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	06

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong năm 2016, có 38.005.176.361 đồng chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Đối với Doanh thu bất động sản:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

(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 phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Các bên liên quan

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt	10.458.323.454	13.445.745.393
Tiền gửi ngân hàng	132.309.824.612	103.045.921.898
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	3.104.322.468	11.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	*3.104.322.468*	*11.000.000.000*
Tổng	**145.872.470.534**	**127.491.667.291**

Các khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2016 là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành. Đây là khoản tiền thuộc quỹ sắp xếp doanh nghiệp của Tổng Công ty.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.18, Tổng Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại cổ phần để đảm bảo cho các khoản vay theo Hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội. Các khoản tiền gửi này vẫn được Tổng Công ty sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh với tính thanh khoản ổn định.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**58.000.000.000**	**58.000.000.000**	**222.958.222.768**	**222.958.222.768**
- Tiền gửi có kỳ hạn	58.000.000.000	58.000.000.000	222.958.222.768	222.958.222.768
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	**58.000.000.000**	**58.000.000.000**	**222.958.222.768**	**222.958.222.768**

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**742.018.077.468**	**923.393.079.338**
Công ty CP Phát triển nhà Thủ Thiêm	28.943.807.800	115.200.000.000
Công ty CP Địa ốc Thăng Long	88.097.846.681	85.106.538.912
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (LILAMA)	84.775.383.003	84.775.383.003
Phải thu khách hàng khác	540.201.039.984	638.311.157.423
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Tổng	**742.018.077.468**	**923.393.079.338**

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty TNHH TMDV&SX Phi Kha	-	14.797.048.000
Công ty cổ phần Dịch vụ và kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	53.605.500.528	-
Ban Bồi thường Hỗ trợ GPMB Huyện Hoài Đức (Dự án Vân Canh)	21.136.579.350	21.136.579.350
Ban bồi thường, GPMB quận 9 TP.HCM (Dự án Đông Tăng Long)	40.869.422.715	54.041.786.715
Các đối tượng khác	144.891.284.162	140.000.880.035
Tổng	**260.502.786.755**	**229.976.294.100**

5.5 Phải thu cho vay

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**127.049.488.348**	**-**	**66.813.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Xi măng sông Thao	127.049.488.348	-	66.813.000.000	-
Dài hạn	**129.313.000.000**	**-**	**47.500.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Xi măng sông Thao	129.313.000.000	-	47.500.000.000	-
Tổng	**256.362.488.348**	**-**	**114.313.000.000**	**-**

5.6 Phải thu khác

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**139.121.712.518**	**(46.217.733.000)**	**568.138.499.159**	**(46.217.733.000)**
Phải thu cổ phần hóa	3.915.076.773	-	13.834.705.342	-
Công ty Cổ phần Thép Sông Hồng (1)	46.217.733.000	(46.217.733.000)	46.217.733.000	(46.217.733.000)
Phải thu các công ty con, công ty liên kết	26.829.606.650	-	26.731.511.929	-
Công ty Cổ phần Xi măng sông Thao (2)	36.680.510.467	-	155.641.684.965	-
Công ty Cổ phần HUD.VN	2.276.786.567	-	281.386.379.425	-
Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú	3.220.757.906	-	3.500.099.638	-
Các khoản phải thu khác	5.823.912.577	-	35.143.837.864	
Tạm ứng	14.112.328.578	-	5.429.546.996	-
Cầm cố ký quỹ ký cược ngắn hạn	45.000.000	-	253.000.000	-
Dài hạn	-	-	**57.537.310.356**	-
- Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao	-	-	57.537.310.356	-
Tổng	**139.121.712.518**	**(46.217.733.000)**	**625.675.809.515**	**(46.217.733.000)**

(1) Ngày 28/06/2007, theo nghị quyết số 07/NQ-CĐ, Đại hội cổ đông công ty Cổ phần Thép sông Hồng (gọi tắt là "THS") đã chấp nhận để HUD không tham gia làm cổ đông của THS kể từ ngày 01/07/2007. THS sẽ mua lại cổ phần của HUD và có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số vốn HUD đã góp vào THS với thời hạn chậm nhất là 31/12/2008. Đến ngày 31/12/2016, hai bên chưa ký các công văn cũng như biên bản đối chiếu công nợ xác nhận THS sẽ thanh toán với HUD toàn bộ chi phí HUD đã đầu tư vào dự án theo giá gốc của khoản đầu tư (Không có chênh lệch giá bán - giá gốc)

Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 của THS, giá trị sổ sách của cổ phiếu THS là khoảng âm (-9.500 đồng/cổ phiếu (vốn chủ sở hữu (-)110 tỷ đồng). Đến ngày 31/3/2012, THS đã nợ gần 540 tỷ đồng trong đó có 350 tỷ đồng nợ quá hạn. Hiện tại, THS đang làm việc với Công ty mua bán nợ Việt Nam (DATC) để bán nợ và thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp song chưa có kết quả cuối cùng. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã đánh giá một cách thận trọng khả năng thu hồi khoản công nợ 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.

(2) Đây là số dư lãi phải thu của Tổng Công ty đối với Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao và khoản phải thu khác.

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (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	**6.301.880.666.376**	**6.301.880.666.376**	**5.846.215.202.615**	**5.846.215.202.615**
DA Khu ĐTM Mỹ Đình II	26.716.730.325	26.716.730.325	27.071.860.236	27.071.860.236
DA K.ĐTM Châu Sơn-Phủ Lý, Hà Nam	38.617.003.220	38.617.003.220	35.359.641.962	35.359.641.962
DA Tây Nam Kim Giang I	871.337.481	871.337.481	871.337.481	871.337.481
DA Khu ĐTM Văn Quán-Hà đông	599.305.250.055	599.305.250.055	598.070.233.373	598.070.233.373
Các DA Mê Linh -Hà Nội	583.808.774.525	583.808.774.525	553.495.683.228	553.495.683.228
DA Khu đô thị An Khánh - Hà Tây	11.639.392.119	11.639.392.119	10.755.947.810	10.755.947.810
DA HUDTOWER	1.184.710.421.915	1.184.710.421.915	1.073.491.129.574	1.073.491.129.574
Các DA Khu ĐTM Linh đàm	16.017.104.362	16.017.104.362	195.112.366.461	195.112.366.461
DA Vân Canh-Hà Nội	252.235.774.617	252.235.774.617	245.327.692.093	245.327.692.093
DA Khu tái định cư Cầu Tiên	1.737.695.974	1.737.695.974	1.737.695.974	1.737.695.974
DA Khu ĐTM HUD-Thịnh Đán - Thái Nguyên	730.455.000	730.455.000	730.455.000	730.455.000
DA Khu ĐTM Tân Lập-Hoài Đức-Hà Tây	7.203.190.439	7.203.190.439	5.848.746.711	5.848.746.711
DA Khu ĐTM Mai Trai - Sơn Tây	454.655.447.363	454.655.447.363	194.934.824.148	194.934.824.148
DA Khu ĐTM Phố Nối-Hưng Yên	3.012.440.877	3.012.440.877	2.996.140.877	2.996.140.877
DA Khu ĐTM Nhị Khê - Thường Tín	261.691.999	261.691.999	261.691.999	261.691.999
DA Khu nhà ở Tái ĐC Giang Biên-Long Biên	4.495.468.328	4.495.468.328	4.243.138.237	4.243.138.237
DA Khu ĐTM Liên Ninh-Thanh Trì-Hà Nội	1.690.344.643	1.690.344.643	1.690.344.643	1.690.344.643
DA khu nhà ở số 2 Giảng Võ	-	-	271.667.619	271.667.619
DA KĐTM Đỗ Xá-Quan Sơn;Phú Xuyên-Cầu Giẽ	1.565.951.818	1.565.951.818	1.565.951.818	1.565.951.818
DA khu đô thị T Tâm Nghi Sơn- Thanh Hóa	2.479.384.526	2.479.384.526	2.479.384.526	2.479.384.526

5.7 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
DA Liên Mạc, Từ Liêm, Hà Nội	150.000.000	150.000.000	150.000.000	150.000.000
DA Khu đô thị Tuần Lễ-Hòn Ngang-KH	6.004.750.614	6.004.750.614	4.896.738.114	4.896.738.114
DA KĐTM Phú Mỹ -Quảng Ngãi	437.373.156.514	437.373.156.514	431.996.455.584	431.996.455.584
Khu ĐT 9.1ha Bắc thành phố Hà Tĩnh	287.763.665.072	287.763.665.072	262.982.078.167	262.982.078.167
DA số 4 Nguyễn Thiện Thuật	88.047.403.053	88.047.403.053	85.813.706.226	85.813.706.226
DA Đông Tăng Long	819.888.003.990	819.888.003.990	721.765.024.671	721.765.024.671
DA Chung cư Thanh Bình-Biên Hoà	420.048.454	420.048.454	354.465.454	354.465.454
DA Chánh Mỹ - Bình Dương	1.068.767.329.394	1.068.767.329.394	1.027.037.206.203	1.027.037.206.203
DA Hiệp Bình Phước - Thủ Đức	148.216.642.964	148.216.642.964	143.727.187.842	143.727.187.842
DA Long Thọ -Phước An	4.427.869.391	4.427.869.391	2.302.505.542	2.302.505.542
DA Trung Tâm Thương mại Biên Hoà	42.062.662.014	42.062.662.014	40.074.209.376	40.074.209.376
DA KĐTM Đường Bào-Phú Quốc	224.000.000	224.000.000	224.000.000	224.000.000
DA Khu DL-DV Bãi Trường-Phú Quốc-KG	435.053.467	435.053.467	435.053.467	435.053.467
DA xã Dương Tơ - Phú Quốc	438.936.001	438.936.001	438.936.001	438.936.001
DA Nhà ở CC&ĐVL Đà Lạt Paradise Garden	112.876.458.386	112.876.458.386	109.992.436.048	109.992.436.048
DA MR KDC xã Phước An, Long Thọ	867.885.373	867.885.373	867.885.373	867.885.373
DA Hiệp Phú-Waseco	17.440.977.091	17.440.977.091	17.440.977.091	17.440.977.091
Các công trình xây lắp và DA khác	74.721.965.012	74.721.965.012	39.400.403.686	39.400.403.686
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	**42.391.000**	**42.391.000**
Tổng	**6.301.880.666.376**	**6.301.880.666.376**	**5.846.257.593.615**	**5.846.257.593.615**

Tại ngày 31/12/2016, toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Phú Mỹ - Quảng Ngãi được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi. (Xem chi tiết Thuyết minh 5.18).

Tại ngày 31/12/2016, 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).

Tại ngày 31/12/2016, toàn bộ toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phủ 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).

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	**27.402.728**	**245.460.545**
Công cụ dụng cụ	27.402.728	23.010.545
Chi phí mua phần mềm	-	222.450.000
Dài hạn	**2.052.034.490**	**16.887.548**
Sửa chữa trụ sở các Ban QLDA	2.052.034.490	16.887.548
Tổng	**2.079.437.218**	**262.348.093**

5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2016	**27.957.003.407**	**1.959.360.671**	**36.791.565.606**	**9.286.448.750**	**75.994.378.434**
Tăng trong năm	-	-	-	**98.909.091**	**98.909.091**
Mua trong năm	-	-	-	98.909.091	98.909.091
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-			-	-
Số dư tại 31/12/2016	**27.957.003.407**	**1.959.360.671**	**36.791.565.606**	**9.385.357.841**	**76.093.287.525**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2016	**13.075.592.694**	**1.795.653.958**	**35.876.188.175**	**9.182.576.798**	**59.930.011.625**
Tăng trong năm	**1.119.720.282**	**73.826.548**	**915.377.431**	**68.629.412**	**2.177.553.673**
Khấu hao trong năm	1.119.720.282	73.826.548	915.377.431	68.629.412	2.177.553.673
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	**14.195.312.976**	**1.869.480.506**	**36.791.565.606**	**9.251.206.210**	**62.107.565.298**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2016	**14.881.410.713**	**163.706.713**	**915.377.431**	**103.871.952**	**16.064.366.809**
Tại 31/12/2016	**13.761.690.431**	**89.880.165**	**-**	**134.151.631**	**13.985.722.227**

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: *4.911.386.580*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: *37.753.759.726*

5.10 Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2016	**29.772.399.486**	**2.160.747.770**	**31.933.147.256**
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	**29.772.399.486**	**2.160.747.770**	**31.933.147.256**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2016	**923.716.791**	**2.160.747.770**	**3.084.464.561**
Tăng trong năm	**194.239.506**	-	**194.239.506**
Khấu hao trong năm	194.239.506		194.239.506
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	**1.117.956.297**	**2.160.747.770**	**3.278.704.067**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2016	**28.848.682.695**	-	**28.848.682.695**
Tại 31/12/2016	**28.654.443.189**	-	**28.654.443.189**

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**37.133.017.771**	**71.618.987.695**	-	**108.752.005.466**
- Nhà	**37.133.017.771**	71.618.987.695		108.752.005.466
Giá trị hao mòn lũy kế	**17.393.194.017**	**57.965.070.079**	-	**75.358.264.096**
- Nhà	17.393.194.017	57.965.070.079		75.358.264.096
Giá trị còn lại	**19.739.823.754**	-	-	**33.393.741.370**
- Nhà	19.739.823.754	-	-	33.393.741.370

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

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2016 của tòa nhà HUD Building tại số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh đang được dùng để đảm bảo cho các khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (xem Thuyết minh số 5.18).

Trong năm, Tổng Công ty thực hiện ghi nhận tăng bất động sản đầu tư đối với phần diện tích văn phòng và thương mại tầng 1, tòa nhà VP2 Linh Đàm; diện tích nhà trẻ tại tầng 2 tòa nhà VP4 Linh Đàm; diện tích thương mại tại tầng 1 tòa nhà CC2- Văn Quán.

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. Tuy nhiên, tại ngày 31/12/2016, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nên chưa trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, để xác định giá trị hợp lý này, Tổng Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Tổng Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**103.597.856.680**	**103.597.856.680**	**103.597.856.680**	**103.597.856.680**
Đường bao quanh Hồ Linh Đàm giai đoạn I &II	55.782.170.724	55.782.170.724	55.782.170.724	55.782.170.724
Dự án Cửa Ô phía Nam Hà Nội	47.815.685.956	47.815.685.956	47.815.685.956	47.815.685.956
Tổng	**103.597.856.680**	**103.597.856.680**	**103.597.856.680**	**103.597.856.680**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2016 (VND)			01/01/2016 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con			**1.847.374.410.482**	-	**(348.325.019.287)**	**1.847.200.528.482**	-	**(366.650.811.349)**
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	62,0%	62,0%	24.800.000.000	-	-	24.800.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	51,0%	51,0%	61.074.732.000	-	-	61.074.732.000	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	51,0%	51,0%	49.161.000.000	-	-	49.161.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	51,0%	51,0%	52.435.369.000	-	-	52.435.369.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD4	51,0%	51,0%	92.310.000.000	-	-	92.310.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	51,0%	51,0%	38.250.000.000	-	-	38.250.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	51,0%	51,0%	51.000.000.000	-	-	51.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	54,8%	54,8%	25.500.000.000	-	-	25.500.000.000	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và xây dựng HUDCIC	51,0%	51,0%	5.049.000.000	-	-	5.049.000.000	-	-
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	73,0%	73,0%	161.391.240.000	-	-	161.391.240.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	51,0%	51,0%	102.000.000.000	-	-	102.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nha Trang	51,0%	51,0%	51.000.000.000	-	-	51.000.000.000	-	-
Công ty TNHH NN 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	100,0%	100,0%	154.767.769.482	-	-	154.767.769.482	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và Khu thể thao giải trí (HUDSE)	58,3%	58,3%	22.167.000.000	-	(599.426.296)	22.167.000.000	-	(981.424.169)
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà Kiên Giang	98,2%	98,2%	348.451.000.000	-	-	348.451.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	55,0%	55,0%	73.000.000.000	-	-	73.000.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC)	52,8%	52,8%	18.467.300.000	-	-	18.293.418.000	-	-
Công ty CP Xi măng Sông Thao (1)	80,8%	80,8%	516.550.000.000	-	(347.725.592.991)	516.550.000.000	-	(365.669.387.180)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

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

	Tỷ lệ		31/12/2016 (VND)			01/01/2016 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			**91.976.820.000**	-	**(22.694.831.459)**	**109.676.820.000**	-	**(22.694.831.459)**
Công ty Liên doanh Vinapon (2)	27,3%	27,3%	32.497.920.000	-	-	32.497.920.000	-	
Công ty Liên doanh Janadeco (3)	35,0%	35,0%	16.665.600.000	-	(16.665.600.000)	16.665.600.000	-	(16.665.600.000)
Công ty CP Khách sạn và du lịch Bảo Việt	23,6%	23,6%	15.000.000.000	-	(2.858.122.747)	15.000.000.000	-	(2.858.122.747)
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	30,0%	30,0%	27.813.300.000	-	(3.171.108.712)	27.813.300.000	-	(3.171.108.712)
Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc	22,3%	22,3%	-		-	17.700.000.000	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác			**12.880.000.000**	-	-	**31.600.000.000**	-	-
Quỹ Đầu tư Việt Nam VIF (4)			10.080.000.000	-	-	28.800.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư hạ tầng Phú Quốc	13,3%	13,3%	2.800.000.000	-	-	2.800.000.000	-	-
Tổng			**1.952.231.230.482**	**(*)**	**(371.019.850.746)**	**1.988.477.348.482**	**(*)**	**(389.345.642.807)**

(1) Tại ngày 31/12/2016, giá trị tài sản thuần của Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao thấp hơn vốn đầu tư của chủ sở hữu với số tiền là 430.424.439374 đồng do Công ty này có kết quả hoạt động kinh doanh lỗ lũy kế. Tổng Công ty đã trích lập dự phòng đầu tư tài chính vào Công ty này với số tiền là 347.725.592.991 đồng.

Tại ngày 04/9/2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Công văn số 2114/BXD-QLDN về việc cơ cấu Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao, theo đó Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị và Tổng Công ty Công nghiệp Xi măng Việt nam sẽ phối hợp để xây dựng phương án tái cơ cấu Công ty Cổ phần Xi măng Sông Thao.

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

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

(4) Tổng giá trị đã góp của dự án "Quỹ đầu tư Việt Nam" là 1.349.200.000.000 đồng, trong đó HUD góp 72 tỉ đồng, tương ứng 5,3%. Tính đến thời điểm 31/12/2016 vốn góp của HUD còn 10,08 tỷ đồng. Theo điều lệ, thời hạn hoạt động của Quỹ là 31/12/2016, Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, các nhà đầu tư các nhà đầu tư đang dự kiến kéo dài thời gian hoạt động đến hết năm 2017 và đã đưa nội dung này vào Đại hội nhà đầu tư thường niên ngày 03/6/2016 .

(*): Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng 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.

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	**373.408.028.109**	**373.408.028.109**	**339.122.492.315**	**339.122.492.315**
TCT Đầu tư Nước và Môi trường Việt Nam	13.480.902.617	13.480.902.617	14.361.148.910	14.361.148.910
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD1	47.655.563.202	47.655.563.202	67.400.236.992	67.400.236.992
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD3	23.620.070.306	23.620.070.306	34.283.643.150	34.283.643.150
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	14.248.297.630	14.248.297.630	16.465.169.745	16.465.169.745
Các đối tượng khác	274.403.194.354	274.403.194.354	206.612.293.518	206.612.293.518
Tổng	**373.408.028.109**	**373.408.028.109**	**339.122.492.315**	**339.122.492.315**
Trong đó: Phải trả các bên liên quan	**121.361.577.715**	**121.361.577.715**	**159.741.519.490**	**159.741.519.490**
Công ty CP HUD.VN	1.971.457.393	1.971.457.393	1.971.457.393	1.971.457.393
Công ty CP HUD1	47.655.563.202	47.655.563.202	67.400.236.992	67.400.236.992
Công ty CP HUD10	-	-	13.295.707.700	13.295.707.700
Công ty CP HUD2	-	-	2.185.550.983	2.185.550.983
Công ty CP HUD3	23.620.070.306	23.620.070.306	34.283.643.150	34.283.643.150
Công ty CP HUD 3.1	29.869.750	29.869.750	134.098.350	134.098.350
Công ty CP HUD3.3	3.374.842.379	3.374.842.379	233.245.690	233.245.690
Công ty CP HUD3.6	12.117.799.724	12.117.799.724	5.285.203.875	5.285.203.875
Công ty CP HUD4	7.816.664.576	7.816.664.576	7.268.614.026	7.268.614.026
Công ty CP HUD Sài Gòn	1.841.960.012	1.841.960.012	5.074.238.849	5.074.238.849
Công ty CP HUDCIC	2.515.669.879	2.515.669.879	4.359.941.698	4.359.941.698
Công ty CP Hud Nha Trang	60.350.000	60.350.000	60.350.000	60.350.000
Công ty TNHH MTV HUDS	14.248.297.630	14.248.297.630	16.465.169.745	16.465.169.745
Công ty CP HUDSE	-	-	69.542.034	69.542.034
Công ty CP HUD101	5.411.042.004	5.411.042.004	956.528.145	956.528.145
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	542.392.960	542.392.960	542.392.960	542.392.960
Công ty CP Đầu tư Xây dựng đô thị Việt Nam	155.597.900	155.597.900	155.597.900	155.597.900
Công ty CP HUD6	88.051.000	88.051.000	-	-
Công ty CP HUDLAND	1.863.529.000	1.863.529.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016
Phải nộp	**776.864.762.838**	**240.912.188.582**	**286.763.585.340**	**731.013.366.080**
Thuế giá trị gia tăng	659.776.999	(468.766.128)	191.010.871	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.406.409.737	1.748.760.806	7.351.934.735	803.235.808
Thuế thu nhập cá nhân	844.915.598	2.512.911.845	2.296.796.579	1.061.030.864
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	507.006.519.132	244.597.969.631	113.496.403.734	638.108.085.029
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	261.947.141.372	(7.481.687.572)	163.424.439.421	91.041.014.379

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	**3.430.600.724.347**	**3.642.095.062.814**
Dự án Mỹ Đình II	5.764.549.405	9.689.047.646
Dự án Đông Bắc Ga	10.985.098.022	14.625.585.000
Dự án Định Công	41.350.000.000	2.239.916
Dự án Linh Đàm	950.880.541.541	1.153.820.318.455
Dự án Văn Quán	183.176.224.131	183.903.993.954
Dự án Việt Hưng	1.250.047.255.792	1.363.576.168.189
Dự án Đông Sơn	154.864.512.814	23.444.987.745
Dự án Lê Thái Tổ-Bắc Ninh	61.769.132.210	69.175.046.435
Dự án Hà Nam	-	741.688.688
Dự án P3 Phương Liệt	4.907.319.426	4.907.319.426
Dự án Chung cư An Bình, Số 3 Trường Sơn	584.944.031	584.944.031
Dự án Long Thọ-Phước An	370.658.916.260	373.797.911.077
DA Đông Tăng Long	-	26.444.444.444
Dự án Phước An 135ha	88.665.866.268	112.732.044.597
Dự án Pháp Vân	276.614.883.149	290.596.431.914
Trích trước chi phí xây lắp	3.536.074.287	1.938.022.104
Lãi vay ngân hàng phải trả	26.300.342.466	1.687.944.902
Khác	495.064.545	10.426.924.291
Dài hạn	-	-
Tổng	**3.430.600.724.347**	**3.642.095.062.814**

Trong tổng số dư phải trả tại ngày 31/12/2016 bao gồm các khoản trích trước theo tỷ lệ lãi gộp dự toán của các dự án đầu tư kinh doanh với tổng số tiền là 3.400.269.243.049 đồng (tại ngày 31/12/2015 là 3.628.042.171.517 đồng). Số dư các khoản trích trước này sẽ được quyết toán khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán vốn đầu tư hoàn thành theo từng dự án.

5.17 Phải trả khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	**261.603.004.465**	**294.283.707.940**
Kinh phí công đoàn	540.965.616	400.357.158
Bảo hiểm xã hội	12.282.312	505.860.384
Bảo hiểm y tế	5.748.750	169.223
Bảo hiểm thất nghiệp	2.791.600	75.210
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.270.366.736	-
Phải trả, phải nộp khác	259.770.849.451	293.377.245.965
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Phong Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Hiệp Bình Phước (1)	*116.522.607.991*	*107.121.569.210*
Công ty CP Đầu tư phát triển Hợp Phú góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Đà Lạt Paradise Garden (2)	*10.119.078.000*	*10.119.078.000*
Công ty CP Quốc tế Sơn Hà góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự Án Đà Lạt Paradise Garden	*12.500.000.000*	*12.500.000.000*
Công ty CP Phát triển nhà xã hội HUD.VN (3)	*25.789.295.203*	*70.704.110.794*
Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư (4)	*74.115.457.218*	*76.528.558.374*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*20.724.411.039*	*16.403.929.587*
Dài hạn	-	**1.231.561.216**
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	1.231.561.216
Tổng	**261.603.004.465**	**295.515.269.156**

(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, Hồ Chí Minh ngày 05/05/2007 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) và Công ty CP Phát triển Phong Phú, hai bên ký hợp đồng hợp tác kinh doanh không hình thành pháp nhân mới và giao cho HUD triển khai và thực hiện kinh doanh dự án. HUD sẽ góp vốn hợp tác liên doanh 30% tổng mức đầu tư dự án, Công ty CP Đầu tư và phát triển Phong Phú sẽ góp 70% còn lại.

(2): Theo Hợp đồng số 01/HĐHTĐTXD&KD năm 2009 về việc hợp tác đầu tư 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), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Hợp Phú và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà, các bên đã thống nhất hợp tác, góp vốn , đầu tư 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 HUD sẽ là đại diện cho bên liên danh. HUD sẽ tham gia góp vốn tỷ lệ 51%, Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ 24% và Công ty CP Quốc tế Sơn Hà tham gia góp vốn với tỷ lệ 25%.

(3): Khoản phải trả Công ty CP Đầu tư tài chính và Phát triển nhà và đô thị HUDFIC (nay là Công ty CP Phát triển nhà xã hội-HUD.VN) và Tổng Công ty CP Phong Phú liên quan đến biên bản thỏa thuận 3 bên. Ngày 29/03/2010 giữa HUD, HUD.VN và Tổng Công ty CP Phong Phú về việc mua lại quyền sử dụng lô đất 3.795 m2 liền kề với lô đất dự án Bắc Dương, đường Phạm Văn Đồng, thành phố Đà Nẵng với tỷ lệ góp vốn như sau: HUD với tỷ lệ 51%, HUD.VN góp vốn với tỷ lệ 29%, Tổng Công ty CP Phong Phú góp vốn với tỷ lệ 20%. Ngày 16/8/2011, Tổng Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh số 188/HĐHTĐTXD&KD với HUD.VN, theo đó Tổng Công ty tiếp nhận một phần vốn góp của HUD.VN, Tỷ lệ góp vốn thay đổi như sau: HUD góp vốn với tỷ lệ 60%, Tổng Công ty CP Phong Phú góp vốn với tỷ lệ 20%, HUD.VN góp vốn với tỷ lệ 20%. HĐ 556/HD/CPC-HUD ngày 21/10/2016 - Chuyển nhượng dự án tổ hợp ánh Dương, Đà Nẵng.

(4): Nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư được trích với mức 240.000 đồng/m2 trước khi luật nhà ở có hiệu lực và bằng 2% sau khi luật nhà ở có hiệu lực

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2016 (VND)		Trong năm		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**1.141.013.656.357**	**1.141.013.656.357**	**1.191.209.111.802**	**665.490.833.111**	**615.295.377.666**	**615.295.377.666**
Vay vốn của CBCNV	84.630.000.000	84.630.000.000	84.630.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội	451.874.143.014	451.874.143.014	655.308.698.474	584.522.722.015	381.088.166.555	381.088.166.555
Công ty CP đầu tư phát triển nhà HUD2	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần HUD.VN	83.239.100.015	83.239.100.015	30.000.000.000	12.468.111.096	65.707.211.111	65.707.211.111
Công ty Cổ phần HUD 8	108.000.000.000	108.000.000.000	8.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần HUD 6	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần HUD 3	-	-	-	38.500.000.000	38.500.000.000	38.500.000.000
Công ty Cổ phần HUDSE	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty HUDLAND	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-		-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng BIDV đến hạn	298.135.000.000	298.135.000.000	298.135.000.000	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng Vietinbank đến hạn	35.135.413.328	35.135.413.328	35.135.413.328	-	-	-

	31/12/2016 (VND)		Trong năm		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	**256.106.936.022**	**256.106.936.022**	**244.628.412.070**	**662.768.116.359**	**674.246.640.311**	**674.246.640.311**
Ngân hàng TMCP BIDV - Chi nhánh Hà Nội	131.057.445.722	131.057.445.722	244.628.412.070	540.135.000.000	426.564.033.652	426.564.033.652
Ngân hàng BNP Paribas	12.807.238.827	12.807.238.827	-	67.282.958.643	80.090.197.470	80.090.197.470
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Quảng Ngãi	-	-	-	55.350.157.716	55.350.157.716	55.350.157.716
Qũy tích lũy trả nợ nước ngoài	112.242.251.473	112.242.251.473	-	-	112.242.251.473	112.242.251.473

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2016 (VND)		Trong năm		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
c. Trái phiếu thông thường	**700.000.000.000**	**700.000.000.000**	-	-	**700.000.000.000**	**700.000.000.000**
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu điện	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Tổng Công ty Bảo hiểm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Liên doanh quản lý quỹ đầu tư chứng khoán Vietcombank	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Ngân Lực	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Quân đội Mic	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Tổng (a+b+c)	**2.097.120.592.379**	**2.097.120.592.379**	**1.435.837.523.872**	**1.328.258.949.470**	**1.989.542.017.977**	**1.989.542.017.977**
Các khoản vay và thuê tài chính với các bên liên quan						
Công ty Cổ phần HUD.VN	83.239.100.015	83.239.100.015	30.000.000.000	12.468.111.096	65.707.211.111	65.707.211.111
Công ty Cổ phần HUD2	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần HUD 8	108.000.000.000	108.000.000.000	8.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty HUDLAND	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần HUD 6	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần HUD 3	-	-	-	38.500.000.000	38.500.000.000	38.500.000.000
Công ty Cổ phần HUDSE	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng	**271.239.100.015**	**271.239.100.015**	**98.000.000.000**	**80.968.111.096**	**234.207.211.111**	**234.207.211.111**

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Khoản vay ngắn hạn

Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển BIDV - chi nhánh Hà nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 01/2015/135338/HĐTD ngày 13 tháng 05 năm 2015 với số tiền hạn mức là 500.000.000.000.Lãi suất thay đổi theo từng kỳ ngân hàng quy định ,mục đích vay bổ sung vốn lưu động bảo lãnh, mở L/C. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tài sản đảm bảo là tài sản gắn liền với đất địa chỉ 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 21 Kim Đồng, Quận Hoàng Mai. TP. Hà Nội.

Khoản vay với Công ty cổ phần phát triển nhà Hà Nội - HUD.VN theo hợp đồng vay vốn số 651/HĐVV-HUD ngày 04/12/2015 với số tiền vay là 35.707.211.111 đồng.Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phụ vụ sản xuất kinh doanh.Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay với Công ty cổ phần phát triển nhà Hà Nội - HUD.VN theo hợp đồng vay vốn số 641/HĐVV-HUD ngày 01/12/2015 với số tiền vay là 30.000.000.000 đồng.Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phụ vụ sản xuất kinh doanh.Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay với Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD.VN theo hợp đồng vay vốn số 202/HĐVV-HUD ngày29/04/2016 với số tiền vay là 30.000.000.000 đồng.Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phụ vụ sản xuất kinh doanh.Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay với Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD8 theo hợp đồng vay vốn số 639/HĐVV-HUD ngày 01/12/2015 với số tiền vay là 100.000.000.000 đồng.Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phụ vụ sản xuất kinh doanh.Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Khoản vay với Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD LAND theo hợp đồng vay vốn số số 572/HĐKT-HUD ngày 03/11/2016 với số tiền vay là 30.000.000.000 đồng.Mục đích vay vốn để bổ sung vốn lưu động phụ vụ sản xuất kinh doanh.Thời hạn vay vốn 12 từ tháng nhận được tiền vay, lãi suất cố định cho vay 8%/năm, khoản vay không có đảm bảo bằng tài sản.

Hợp đồng vay cá nhân với Cán bộ công nhân viên công ty theo Nghị quyết số 710 phê duyệt chủ trương huy động vốn của Cán bộ công nhân viên Tổng Công ty với số tiền huy động vốn tối đa là 300.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và đầu tư các dự án theo Kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển đã được Hội đồng thành viên phê duyệt. Thời hạn vay vốn là 12 tháng và gia hạn không quá 2 lần, mỗi lần không quá 3 tháng. Lãi suất cố định cho khoản vay là 8%/năm, khoản vay không có điều kiện đảm bảo bằng tài sản.

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Khoản vay dài hạn

Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV - chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng dài hạn Số 01/2012 HĐTDTH ngày 01/08/2012 với số tiền cấp hạn mức là 400.000.000.000 đồng. Mục đích vay thanh toán chi phí dự án "Tòa nhà Văn phòng HUD Tower tại ô đất dố 2.4 NO Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội". Thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng. Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản được hình thành từ vốn vay và vốn tự có bao gồm: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc dự án Tòa nhà văn phòng HUD Tower tại địa chỉ ô đất số 2.4 - NO Lê Văn Lương, Quận Thanh Xuân, Hà Nội và quyền thụ hưởng từ các hợp đồng bán/ cho thuê và nguồn thu khác thuộc dự án theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2012/HĐTC ngày 01/08/2012. Đảm bảo bằng doanh thu từ dự án theo các hợp đồng được ký kết giữa bên vay và các đối tác và doanh thu từ các công trình khác về tài khoản tiền gửi cuả bên vay tại Ngân hàng. Đảm bảo bằng số dư tiền gửi từ hoạt động sản xuất kinh doanh bằng VNĐ và USD của bên vay tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam BIDV Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 01/2014HĐTDTH ngày 06/01/2014 với số tiền cấp hạn mức là 160.000.000.000. Mục đích koản vay là chuyển từ vay ngắn hạn sang vay trung hạn đầu dự án hạ tầng kỹ thuật đô thị mới Thanh Lâm - Đại Thịnh 2, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội. Thời gian cho vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất được điều chỉnh theo thông báo lãi suất của ngân hàng. Tài sản thế chấp hình thành khoản vay là tài sản gắn liền với 407.6m2 đất tại số 21 Kim Đồng, quận Hoàng Mai, Hà Nội, tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 159 Điện Biên Phủ, phường 15, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay để đảm bảo cho nghĩa vụ phát sinh theo hợp đồng tín dụng.

Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển BIDV Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tín dụng số 03/2015/135338/HĐTD ngày 08/10/2015 với số tiền cấp hạn mức là 400.000.00.000 đồng. Mục đích vay thanh toán các chi phí phù hợp trong đó có chi phí sử dụng đất đẻ thực hiện dự án điều chỉnh đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Mai Trai - Nghĩa Phủ, thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội.Thời hạn cho vay 48 tháng kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên, lãi suất cho vay theo thông báo lãi suất của ngân hàng từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo khoản vay theo hợp đồng bên vay cam kết sử dụng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án/ các quyền tài sản phát sinh từ dự án làm tài sản thế chấp.

Khoản vay với ngân hàng BNP Paribas

Hợp đồng tín dụng thương mại số 12876B/HUD-BNPP ngày 22 tháng 12 năm 2006 với hạn mức tín dụng là 9.000.000 EUR. Mục đích khoản vay là tài trợ hợp đồng xuất nhập khẩu thiết bị Đức bao gồm máy nghiền clinker,máy nghiền nhiên liệu, máy nghiền than và cá phụ tùng kèm theo cho các dự án đầu tư nhà máy Xi măng Sông Thao. Thời hạn vay là 10,5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay được chính phủ bảo lãnh, lãi suất vay được áp dụng cho từng thời điểm và được xác định trên cơ sở EURIBOR 6 tháng + 18,5%/năm.

Hợp đồng tín dụng thương mại só 12878A/HUD-BNPP ngày 22 tháng 12 năm 2006 với hạn mức tín dụng là 10.781.994,58 USD. Mục đích của khoản vay là tài trợ 85% giá trị nhập khẩu thiết bịTrung Quốc theo hợp đồng số 30306/LILAMA-TCDRRI ký giữa LILAMA 69-3 và nhà thầy TIANJIN CEMENT INDUSTY DESIGN and REARCH INSTITUTE (TCDRI). Thời hạn vay là 10 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, khoản vay được chính phủ bảo lãnh. Lãi suất cho vay được áp dụng cho từng thời điểm trên cơ sở LIBOR 6 tháng + 0,65%/năm.

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Khoản vay với ngân hàng BNP Paribas (Tiếp theo)

Hợp đồng tín dụng thương mại số 12878B/HUD-BNPP ngày 22/12/2006 với hạn mức tín dụng 3.600.000 USD. Mục đích cho vay là tài trợ 15%giá trị nhập khẩu Trung Quốc theo hợp đồng sôs 30306/LILAMA- TCDRI ký giữa LILAMA 69-3 và nhà thầu TIANJIN CEMENT INDUSTRY DESIGN and RESERCH INSTITUTE (TCDRI) và tài trợ phí bảo hiểm, tiền lãi. Thời hạn cho vay là 10 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, khoản vay được chính phủ bảo lãnh. Lãi suất vay được áp dụng cho từng thời điểm trên cơ sở LIBOR 6 tháng + 1,85%/ năm.

Khoản vay với ngân hàng TMCP Công thương Việt NamVietinbank - chi nhánh Quảng Ngãi theo hợp đồng tín dụng số 00520/2010/0002265 ngày 10/09/2010 với số tiền cấp hạn mức là 200.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Phú Mỹ tỉnh Quảng Ngãi. Thời gian cho vay 72 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất áp dụng phương thức thả nổi bằng lãi suất tiết kiệm VND trả lãi sau kỳ hạn 12 tháng cộng biên độ tối thiểu 3,8%/ năm. Tài sản thế chấp là toàn bộ tài sản hình thành từ việc đầu tư vào dự án bao gồm tài tsản gắn liền với đất, quyền tài sản phát sinh từ dự án ,quyền tài sản phát sinh từ các giao dịch kinh doanh và khai thác dự án. Gía trị tài sản thế chấp: 1.249.840.900.000 đồng.

Qũy tích lũy trả nợ nước ngoài: khoản vay phát sinh từ hợp đồng ứng vốn và trả nợ vay nước ngoài từ vốn quỹ tích lũy trả nợ nước ngoài. Theo đó Bộ tài chính sẽ trả khoản vay đến hạn cho ngân hàng BNP Paribas (gốc và lãi) thay cho Tổng Công ty đồng thời Tổng Công ty sẽ ghi nhận một khoản vay tương ứng với số tiền Bộ tài chính thanh toán cho nhân hàng Paribas. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- Khoản vay theo hợp đồng số 01/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 30/07/2013, số tiền cho vay là 654.526,56 EUR với lãi suất 5,1%/ năm ; 193.570,37 USD với lãi suất 3,85%/năm; 592.272,01 lãi suất vay 1,1345% và 203.391,27 USD với lãi suất 5.05%/năm thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 26/07/2013.
- Khoản vay theo hợp đồng số 02/2013/HĐUV/QTL-XMST ngày 20 tháng 12 năm 2013, số tiền cho vay là 640.829,17 EUR, lãi suất 5,1%/năm thời hạn là 2 năm kể từ ngày 23/12/2013.

- Khoản vay theo hợp đồng số 03/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 23/12/2014, số tiền cho vay là 192.087,93 USD với lãi suất 1,048%/năm; 582.844,88 USD với lãi suất 3,85%/năm và 199.297,14 với lãi suất 5,05%/năm thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 21/01/2014.

- Khoản vay theo hợp đồng số 04/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 26/06/2014 số tiền cho vay là 627.131,77 EUR lãi suất 5,1%/năm; thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 23 tháng 06 năm 2014.
- Khoản vay theo Hợp đồng số 05/2014/HĐUV/QTL-XMST ngày 26 tháng 06 năm 2014, số tiền cho vay là 190.745,46 USD với lãi suất là 0,9846% năm; 572.078,98 USD lãi suất 3,85%/năm và 194.621,6 USD với lãi suất 5,05%/năm, thời hạn cho vay là 2 năm kể từ ngày 21 tháng 07 năm 2014.

Ngày 24/07/2015 Tổng Công ty phát hành thành công 700 tỷ đồng trái phiếu có kỳ hạn 3 năm, lãi suất của kỳ tính lãi đầu tiên là 8,5%/năm. Lãi suất của các kỳ tinh lãi tiếp theo được xác định bằng trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND trả sau kỳ hạn 12 tháng của 4 sở giao dịch tại Hà Nội của bốn ngân hàng gồm Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam và ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam tại ngày xác định lãi suất của từng kỳ trả lãi cộng (+) biên độ 2,5% /năm. Tiền lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng lần. Tiền gốc trái phiếu được thanh toán theo mệnh giá 01 lần vào ngày đáo hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.19 Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ xắp xếp doanh nghiệp	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2015	**2.396.062.754.950**	**19.837.121.505**	**125.147.612.459**	**2.821.783.768**	**101.069.222.501**	**39.461.196.262**	**2.684.399.691.445**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	66.228.120.173	66.228.120.173
Tăng khác	-	-	-	12.460.383.048	-	-	12.460.383.048
Trích lập các quỹ	-	-	19.859.946.072	-	-	(38.550.371.072)	(18.690.425.000)
Giảm vốn trong năm nay	(100.984.230.518)	-	-	-	-	-	(100.984.230.518)
Chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(32.089.552.932)	(32.089.552.932)
Số dư tại 31/12/2015	**2.295.078.524.432**	**19.837.121.505**	**145.007.558.531**	**15.282.166.816**	**101.069.222.501**	**35.049.392.431**	**2.611.323.986.216**
Số dư tại 01/01/2016	**2.295.078.524.432**	**19.837.121.505**	**145.007.558.531**	**15.282.166.816**	**101.069.222.501**	**35.049.392.431**	**2.611.323.986.216**
Lãi trong năm này	-	-	-	-	-	69.635.973.634	69.635.973.634
Trích lập các quỹ	-	-	21.031.915.148	-	-	(48.953.060.864)	(27.921.145.716)
Hoàn trích quỹ do năm 2015 trích quá	-	-	(12.405.000.000)	-	-	-	(12.405.000.000)
Tăng, giảm khác	-	-	-	199.509.567	-	-	199.509.567
Chuyển lợi nhuận nộp Ngân sách Nhà nước	-	-	-	-	-	(9.861.065.991)	(9.861.065.991)
Số dư tại 31/12/2016	**2.295.078.524.432**	**19.837.121.505**	**153.634.473.679**	**15.481.676.383**	**101.069.222.501**	**45.871.239.210**	**2.630.972.257.710**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5.20 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu xây lắp	185.033.497.712	7.870.595.285
Doanh thu kinh doanh BĐS	829.359.365.142	1.042.240.568.156
Doanh thu khác	30.947.568.707	45.869.578.010
Tổng	**1.045.340.431.561**	**1.095.980.741.451**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	220.081.648.423	70.870.036.731
Tổng	**220.081.648.423**	**70.870.036.731**
Doanh thu thuần		
Doanh thu xây lắp	185.033.497.712	7.870.595.285
Doanh thu kinh doanh BĐS	609.277.716.719	971.370.531.425
Doanh thu khác	30.947.568.707	45.869.578.010
Tổng	**825.258.783.138**	**1.025.110.704.720**

5.21 Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn Xây lắp	179.563.238.816	7.870.595.285
Giá vốn bất động sản	542.734.641.731	848.770.715.894
Giá vốn khác	6.473.471.652	31.055.760.419
Tổng	**728.771.352.199**	**887.697.071.598**

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.677.163.914	11.446.441.699
Lãi bán các khoản đầu tư	33.510.000.000	3.203.263.500
Cổ tức, lợi nhuận được chia	65.739.507.025	70.640.549.970
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.513.184.375	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	239.179	-
Tổng	**116.440.094.493**	**85.290.255.169**

5.23 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	28.622.994.302	11.494.454.861
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	2.513.184.375
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản tổn thất đầu tư	(18.325.792.061)	(24.149.795.942)
Chi phí tài chính khác	-	17.999.510
Tổng	**10.297.202.241**	**(10.124.157.196)**

5.24 Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí bán hàng	-	-
Chi phí quản lý	**128.862.436.982**	**146.212.611.527**
Chi phí nhân viên quản lý	81.509.689.167	77.536.402.501
Chi phí đồ dùng văn phòng	861.007.167	868.028.861
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.225.970.785	3.743.361.530
Thuế phí và lệ phí	9.356.841.276	6.360.300.756
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.342.863.067	47.788.414.697
Chi phí bằng tiền khác	8.566.065.520	9.916.103.182
Tổng	**128.862.436.982**	**146.212.611.527**

5.25 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập dự án Ánh Dương	-	2.795.454.546
Hoàn nhập Chi phí trích trước	409.087.380	-
Hoàn nhập quỹ kinh phí bảo trì nhà chung cư	-	3.323.184.747
Thu nhập khác	1.416.108.460	74.606.259
Tổng	**1.825.195.840**	**6.193.245.552**
Chi phí khác		
Chi phí Dự án Ánh Dương	-	9.191.863.528
Phạt chậm nộp sử dụng đất, Hành chính	282.733.201	8.996.949.959
Hoàn nhập Chi phí trích trước	-	4.501.104.824
Chi phí khác	3.925.614.409	(4.516.781)
Tổng	**4.208.347.610**	**22.685.401.530**
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	**(2.383.151.770)**	**(16.492.155.978)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) Mẫu B 09-DN

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước khi tính thuế TNDN	**71.384.734.439**	**70.123.277.982**
Các khoản điều chỉnh tăng	1.456.720.443	9.378.534.758
- Tiền phạt về vi phạm hành chính và phạt chậm nộp tiền sử dụng đất	-	*8.997.288.869*
- Các khoản Chi phí không được khấu trừ	*1.456.720.443*	*381.245.889*
Các khoản điều chỉnh giảm	65.739.507.025	70.640.549.970
- Cổ tức, lợi nhuận được chia và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	*65.739.507.025*	*70.640.549.970*
Trích quỹ PTKHCN 10% Lợi nhuận tính thuế TNDN	710.194.786	
Tổng thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	**6.391.753.071**	**8.861.262.770**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	1.278.350.613	1.949.477.810
Chi phí thuế thu nhập truy thu các năm trước	470.410.192	1.945.679.999
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**1.748.760.805**	**3.895.157.809**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ngày 18/7/2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 920/QĐ-BXD về việc thực hiện cổ phần hóa và thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị. Theo đó, Tổng Công ty sẽ thực hiện cổ phần hóa tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là ngày 31/12/2014. Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, Kiểm toán Nhà nước đã thực hiện kiểm toán giá trị doanh nghiệp và đã được Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1242/QĐ-BXD ngày 21 tháng 11 năm 2016.

6.2 Giao dịch các bên liên quan

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải thu khách hàng			
Cty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	182	182
Cty CP Đầu tư và Xây dựng HUD2	Công ty con	39.567.817.964	2.596.458.000
Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	480.600.000	6.501.406.340
Cty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	11.954.957.309	36.814.475.228
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	30.004.950.029	39.890.668.200
Cty CP Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	33.129.484.001	729.876.000
Cty CP Đầu tư XD đô thị Việt Nam (HUDUIC)	Công ty con	24.176.684.864	24.691.327.564
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD6	Công ty con	14.030.406.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	Công ty con	27.244.855.250	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con	506.022.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà đô thị HUD.SE		-	1.459.752.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	356.457.000	-
Người mua trả tiền trước			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	-	1.940.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	92.224.250	92.224.250
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con	3.080.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	20.338.935.057	-

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Phải trả người bán			
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	1.971.457.393	1.971.457.393
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	47.655.563.202	67.400.236.992
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	-	13.295.707.700
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	2.679.967.043	2.185.550.983
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	23.620.070.306	34.283.643.150
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty con	29.869.750	134.098.350
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Công ty con	-	60.000
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	Công ty con	3.374.842.379	233.245.690
Công ty CP Đầu tư xây lắp và thương mại dịch vụ HUD3.6	Công ty con	12.117.799.724	5.285.203.875
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	7.816.664.576	7.268.614.026
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước đây là HUD9)	Công ty con	1.841.960.012	5.074.238.849
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	2.547.576.879	4.359.941.698
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Hud Nha Trang	Công ty con	60.350.000	60.350.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	15.578.144.630	16.465.169.745
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDSE	Công ty con	-	69.542.034
Công ty CP Xây dựng HUD101	Công ty con	5.411.042.004	956.528.145
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	542.392.960	542.392.960
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam	Công ty con	1.289.817.000	155.597.900
Công ty CP HUD6	Công ty con	88.051.000	-
Công ty CP HUDLAND	Công ty con	1.863.529.000	-

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Trả trước cho người bán			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	4.794.819.856	-
Công ty CP ĐTvà XD HUD 1.02	Công ty con	5.728.566.436	2.527.086.806
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty con	1.402.859.251	6.054.132.229
Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	Công ty con	600.214.434	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	2.750.472.481	2.581.722.431
Công ty CP Xây dựng HUD401	Công ty con	659.211.250	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	1.093.574.000	1.093.574.000
Công ty CP Tư vấn ĐT và XD HUDCIC	Công ty con	5.343.395	-
Công ty TNHHNN1TV DV nhà ở và Khu đô thị-HUDS	Công ty con	2.511.863.184	2.882.717.700
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam UIC	Công ty con	1.047.763.057	895.792.679
CTCP Đầu tư phát triển nhà đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE)	Công ty con	74.335.066	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Công ty con	-	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	Công ty con	995.142.027	-
Phải thu khác			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	59.330.718	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	1.600.887.025	388.584.141
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	69	66.968.139
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	321.063.775	321.063.775
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	2.468.413.900	173.413.900
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	-	4.118.980.900
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	2.276.786.567	278.005.032.970
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Công ty con	-	29.357.421.440
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	4.408.698	4.408.698
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC)	Công ty con	3.229.495.058	3.277.827.401
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	4.000.000	-
Công ty CP Xi măng Sông Thao	Công ty con	37.373.533.896	155.641.684.965

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Phải trả khác			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	2.244.813.866	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	-	50.333.333
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	-	128.888.889
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	-	644.444.444
Công ty cổ phần Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	1.700.000.000	71.151.362.073
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	262.222.222	-
Công ty CP ĐT tài chính phát triển nhà và đô thị HUDFIC		25.789.295.203	70.704.110.794
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE)	Công ty con	32.459.703	62.222.222
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	83.239.100.015	65.707.211.111
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Hud 8	Công ty con	108.000.000.000	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Hud 6	Công ty con	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hud 3	Công ty con	-	38.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Hudse	Công ty con	-	10.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	60.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	20.000.000.000	-
Cho vay			
Công ty CP Xi măng Sông Thao	Công ty con	256.362.488.348	114.313.000.000

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Các giao dịch bán hàng			
Cty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	-	(32.148.690.728)
Cty CP Đầu tư và Xây dựng HUD2	Công ty con	35.720.869.863	700.244.318
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD3	Công ty con	35.000.000.000	-
Cty CP Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD6	Công ty con	32.900.809.086	-
Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	1.258.028.753	436.920.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con		234.954.187
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị HUD.SE	Công ty con	35.397.937.500	18.065.492.679
Cty CP Đầu tư Tam Đảo TJIC	Công ty con	12.421.967.791	434.874.545
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	460.020.000	731.850.000
Cty CP Phát triển nhà xã hội - HUD.VN	Công ty con	52.213.203.579	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	(17.481.865.459)	1.865.520.758
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam VINAUIC	Công ty con	429.109.091	-

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Các giao dịch mua hàng			
Công ty CP Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	-	61.326.720
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	21.493.647.642	44.061.515.173
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	12.189.429.181	18.047.230.637
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	3.531.223.844	1.783.642.808
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	22.432.358.334	39.580.206.190
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty con	28.693.566.881	13.020.837.273
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Công ty con	3.991.272.727	141.509.091
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	Công ty con	9.945.529.717	7.715.680.909
CTCP Đầu tư xây lắp và thương mại dịch vụ HUD3.6	Công ty con	26.087.817.635	16.455.957.274
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	10.154.049.363	11.986.233.454
Công ty CP Xây dựng HUD401	Công ty con	18.641.842.727	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6		80.046.364	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (trước đây là HUD9)	Công ty con	11.784.594.312	39.856.847.127
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	7.030.636.637	7.723.789.039
Công ty TNHHMTV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	37.045.960.755	37.559.269.103
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và khu thể thao giải trí (HUDSE)	Công ty con	10.242.200.000	4.566.039.901
Công ty CP Xây dựng HUD101	Công ty con	31.116.820.000	293.801.206
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam	Công ty con	-	5.232.092.727
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD 102	Công ty con	491.238.182	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Công ty con	1.694.117.273	-

6.2 Giao dịch các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Cổ tức được nhận			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty con	1.240.000.000	1.488.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Công ty con	3.060.000.000	3.060.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Công ty con	6.856.200.045	3.656.640.024
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con	3.824.978.580	3.315.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Công ty con	2.295.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Công ty con	3.825.000.000	6.120.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD8	Công ty con	5.100.000.000	10.200.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị HUD Sài Gòn (HUD9)	Công ty con	1.785.000.000	1.530.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Công ty con	201.960.000	-
Công ty cổ phần Phát triển Nhà xã hội HUD.VN	Công ty con	4.841.737.200	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND	Công ty con	15.300.000.000	16.320.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và đô thị Nha Trang	Công ty con	7.140.000.000	7.140.000.000
Công ty TNHH NN 1 TV Dịch vụ nhà ở và khu đô thị HUDS	Công ty con	3.571.398.568	5.757.841.946
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Công ty con	5.362.500.000	5.005.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (HUDUIC)	Công ty con	173.882.000	532.818.000

6.3 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Tổng Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội,ngày 10 tháng 5 năm 2017

Kế toán tổng hợp	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Vương Quốc	Nguyễn Huy Hưng	Nguyễn Đức Hùng