

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2-3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4-5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6-7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
PHỤ LỤC MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10-24

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI - HUD.VN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 24

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN trình bày Báo cáo của Ban Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm 18/10/2018)
Ông Tống Trường Hải	Ủy viên HĐQT (Phụ trách HĐQT ngày 18/10/2018)
Ông Ngô Sĩ Tuấn Phương	Ủy viên HĐQT
Ông Đặng Hồng Quang	Ủy viên HĐQT
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Ủy viên HĐQT

Ban Giám đốc

Ông Tống Trường Hải	Tổng Giám đốc
Ông Lê Sĩ Cường	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Văn Long	Phó Tổng giám đốc

Ban Kiểm soát

Bà Lê Thu Hà	Trưởng Ban
Bà Tống Thị Thanh Huyền	Thành viên
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được Công ty TNHH Kiểm toán Đại Dương kiểm toán.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trong Báo cáo tài chính từ trang 06 đến trang 24 kèm theo.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Giám đốc khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện bất thường hoặc sự kiện nào khác phát sinh trong năm và sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban 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 chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đã được thuyết minh trong Báo cáo tài chính hay chưa;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu.

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

Ban Giám đốc 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 Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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 Giám đốc, 



Tổng Trưởng Hải
Tổng Giám đốc

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2019

Số: 2019 /BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018*

Kính gửi: Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI - HUD.VN

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã Hội HUD.VN (sau đây gọi tắt là "Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty, theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập trình bày Báo cáo tài chính 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 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 của 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Ngọc Hiền
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 2936-2016-129-1

Vũ Kim Hùng
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 2336-2018-129-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ĐẠI DƯƠNG
Hà Nội, ngày 25 tháng 2 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2018

Mẫu số B01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		267.563.700.074	294.762.693.226
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	32.278.577.090	74.536.472.150
1. Tiền	111		10.278.577.090	9.536.472.150
2. Các khoản tương đương tiền	112		22.000.000.000	65.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	61.400.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	-	61.400.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		84.291.216.625	133.464.350.669
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	25.267.771.901	30.904.167.140
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	638.681.200	1.195.843.034
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	46.743.418.641	60.444.228.439
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	11.641.344.883	40.920.112.056
IV. Hàng tồn kho	140		142.191.422.449	21.467.344.444
1. Hàng tồn kho	141	10	142.191.422.449	21.467.344.444
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.802.483.910	3.894.525.963
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.132.297.394	1.152.086.788
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.670.186.516	2.742.439.175
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		9.960.086.863	10.638.495.436
II. Tài sản cố định	220		1.566.180.305	2.211.842.678
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.566.180.305	2.211.842.678
- Nguyên giá	222		5.637.687.389	5.539.887.389
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.071.507.084)	(3.328.044.711)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		36.500.000	36.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(36.500.000)	(36.500.000)
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	8.359.077.887	8.406.362.467
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		8.640.000.000	8.640.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(280.922.113)	(233.637.533)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		34.828.671	20.290.291
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	34.828.671	20.290.291
TỔNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		277.523.786.937	305.401.188.662

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2018

Mẫu số B01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		46.039.950.446	66.800.255.710
I. Nợ ngắn hạn	310		46.039.950.446	60.703.949.082
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	5.442.637.199	5.959.956.190
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	2.509.438	2.509.438
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	537.092.556	1.113.996.934
4. Phải trả người lao động	314		3.771.141	2.001.428.174
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	13.236.189.865	18.103.670.214
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	319	19	812.859.686	10.536.136.538
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	8.430.613.256	6.096.306.628
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		16.818.150.102	16.872.150.102
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		756.127.203	17.794.864
II. Nợ dài hạn	330		-	6.096.306.628
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	-	6.096.306.628
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		231.483.836.491	238.600.932.952
I. Vốn chủ sở hữu	410		231.483.836.491	238.600.932.952
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	221.195.650.000	221.195.650.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.412.594.774	2.825.189.547
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.875.591.717	14.580.093.405
TỔNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		277.523.786.937	305.401.188.662

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



Hoàng Thắng

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc



Tổng Trường Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Mẫu số B02 DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	32.449.326.012	165.493.620.728
2. Các khoản giảm trừ	02		-	12.022.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		32.449.326.012	165.481.598.728
4. Giá vốn hàng bán	11	24	22.755.240.141	139.987.423.476
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.694.085.871	25.494.175.252
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	11.183.613.883	10.318.158.029
7. Chi phí tài chính	22	26	551.763.501	1.311.275.801
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		415.978.921	1.269.947.114
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		12.756.111.084	17.574.263.943
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.569.825.169	16.926.793.537
11. Thu nhập khác	31		43.767.612	253.120
12. Chi phí khác	32		2.436.559	116.451.005
13. Lợi nhuận khác	40		41.331.053	(116.197.885)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.611.156.222	16.810.595.652
15. Chi phí Thuế TNDN hiện hành	51	27	1.789.105.644	3.649.224.491
16. Chi phí Thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.822.050.578	13.161.371.161

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hoàng Thắng

Nguyễn Mạnh Hùng

Tổng Trưởng Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp trực tiếp

Năm 2018

Mẫu số B03 DN

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	41.247.881.189	43.008.944.722
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(33.240.044.728)	(37.556.085.811)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(24.181.218.508)	(19.202.286.761)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	(415.978.921)	
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(2.513.224.500)	(1.739.490.461)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	13.054.785.868	10.619.569.643
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(15.649.129.560)	(23.825.803.349)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(21.696.929.160)	(28.695.152.017)
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	(83.798.348.700)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23	(130.000.000.000)	(61.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	205.100.548.700	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.951.509.600	5.169.690.583
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(5.746.290.400)	(56.230.309.417)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3.762.000.000)	(3.050.386.744)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(11.052.675.500)	(8.842.140.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(14.814.675.500)	(11.892.527.144)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(42.257.895.060)	(96.817.988.578)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	74.536.472.150	171.354.460.728
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	32.278.577.090	74.536.472.150

Lập, ngày 01 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hoàng Thắng

Nguyễn Mạnh Hùng

Tổng Trường Hải

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Khái quát chung

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102569229 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên giao dịch bằng tiếng việt: **Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội - HUD.VN**
Tên giao dịch bằng tiếng anh: **HUD.VN – Social Housing Development Joint Stock Company.**

Vốn điều lệ đăng ký: 221.195.650.000 đồng (Hai trăm hai mươi một tỷ, một trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng)

Trụ sở chính: Tầng 5 Tòa nhà 21 Kim Đồng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành Phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Các hoạt động kinh doanh theo đăng ký của Công ty bao gồm:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác chưa được phân vào đầu
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Hoạt động chuyên môn khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đầu
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác
-

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam (Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp) và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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.

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.3 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Tổng Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được; Hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào trình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn. Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 17/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

3.4 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của nguyên vật liệu được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện 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. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Công ty áp dụng tính và trích khấu hao tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25/4/2013 về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư sửa đổi bổ sung số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài Chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Loại tài sản	Thời gian
Nhà cửa vật kiến trúc	5 – 50 năm
Máy móc thiết bị	6 – 20 năm
Phương tiện vận tải	6 – 15 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm

Chi phí xây dựng dở dang

Chi phí xây dựng dở dang bao gồm các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ bản và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định còn chưa được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng cơ bản sẽ được trích khấu hao giống như tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng

3.6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo Phương pháp đường thẳng

3.7 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của Chủ sở hữu

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ đi các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh sai sót trọng yếu của năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi trích lập các quỹ theo điều lệ Công ty, cũng như quy định của pháp luật Việt Nam

3.8 GHI NHẬN DOANH THU

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua, khách hàng chấp nhận thanh toán và xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch này. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch và cung ứng dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này (được ghi nhận khi có bằng chứng về sản lượng dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính) và xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với những trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ kế toán, doanh thu được xác định trên kết quả phân công việc đã thực sự hoàn thành trong kỳ.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi khoản phải thu.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính là lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng cho từng thời kỳ.

3.10 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ dao dịch mua hàng hoá, dịch vụ
- Phải trả khác bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến dao dịch mua bán hàng hoá, dịch vụ.

3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản phải trả phát sinh do mua hàng hoá, dịch vụ đã nhận được từ nhà cung cấp và được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo nhưng chưa có hoá đơn, hoặc chưa có đầy đủ hồ sơ tài liệu kế toán.

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

3.13 GHI NHẬN GIÁ VỐN

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

3.14 THUẾ

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành tại Việt Nam. Cụ thể: áp dụng thuế suất thuế GTGT là 10% đối với các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.15 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

4	Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
	Tiền mặt	5.682.199.271		6.802.036.273	
	Tiền gửi ngân hàng (VND)	4.596.377.819		2.734.435.877	
	+ NH VIBank Ba Đình	151.120.455		81.499.062	
	+ NH BIDV - Quang Trung	7.820.406		7.265.085	
	+ NH TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	18.448.569		18.509.240	
	+ NH TMCP Công Thương VN	44.433.590		503.032.274	
	+ NH NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành	1.571.386.315		14.171.472	
	+ NH MB - Chi nhánh Long Biên	508.841.252		29.765.903	
	+ NH BIDV - Chi nhánh Hoàng Mai HN	25.352.896		2.014.481.829	
	+ NH TMCP Quốc Dân	1.623.751.153		26.173.721	
	+ NH Sacombank - Chi nhánh Hàng Bài	645.223.183		39.537.291	
	Các khoản tương đương tiền VNĐ	22.000.000.000		65.000.000.000	
	+ NH MB - Chi nhánh Long Biên	6.000.000.000		26.500.000.000	
	+ NH TMCP Quốc Dân	2.000.000.000		20.000.000.000	
	+ NH Sacombank - Chi nhánh Hàng Bài	9.000.000.000		18.500.000.000	
	+ NH VIB - Chi nhánh Hai Bà Trưng	5.000.000.000		-	
	Cộng	32.278.577.090		74.536.472.150	
5	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Long Biên	-	-	61.400.000.000	-
	Cộng	-	-	61.400.000.000	-
6	Phải thu của khách hàng ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
	Khách hàng cá nhân mua nhà, căn hộ	14.154.116.048		28.834.826.390	
	Công ty CP Đầu tư Thương mại và PT Công nghệ Thành Nam	-		1.815.080.000	
	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Bình Nguyên	-		70.280.000	
	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phú Quang Hưng	-		113.442.500	
	Công ty TNHH Thiết bị Phụ tùng Vimico	-		70.538.250	
	Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ Phần	11.113.655.853		-	
	Cộng	25.267.771.901		30.904.167.140	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

7	Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
	Công ty CP Cơ Điện Bắc Việt	-	-	223.357.684	-
	Công ty TNHH ANK	-	-	395.600.000	-
	Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp - Chi nhánh Miền Bắc	89.098.800	-	128.021.600	-
	Công ty CP TV XD Công nghiệp và Đô thị	22.669.000	-	22.669.000	-
	Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	-	-	155.538.750	-
	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam	93.586.000	-	93.586.000	-
	Công ty CP Tư vấn và Xây lắp Nhân Việt	-	-	55.441.200	-
	Công ty CP TM và DV Vĩnh Thịnh	-	-	45.553.000	-
	Công ty CP TM SX Nam Minh Đức	-	-	76.075.800	-
	Công ty CP Kết nối Truyền thông Sen Vàng	3.000.000	-	-	-
	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và XD ICU	122.800.000	-	-	-
	Tập đoàn Thiên An	189.000.000	-	-	-
	Công ty TNHH ĐTXD và DV An Phát	99.405.400	-	-	-
	Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	19.122.000	-	-	-
	Cộng	638.681.200	-	1.195.843.034	-
8	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD	46.743.418.641	-	60.444.228.439	-
	Cộng	46.743.418.641	-	60.444.228.439	-
9	Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	Tạm ứng	5.917.869.224	-	2.552.972.000	-
	Lãi dự thu	38.649.316	-	1.719.608.056	-
	Tổng HUD	5.350.684.933	-	36.647.532.000	-
	Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	334.141.410	-	-	-
	Cộng	11.641.344.883	-	40.920.112.056	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

10 Hàng tồn kho	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	142.191.422.449	-	21.467.344.444	-
+ Dự án LK29 - Đông Sơn	16.390.572.518	-	21.467.344.444	-
+ Dự án BT5 - Đông Sơn	27.541.701.860	-	-	-
+ Dự án CT2A1 - Tây Nam Linh Đàm	8.584.667.004	-	-	-
+ Dự án Nhà xã hội	-	-	-	-
+ Dự án Vinhomes Thanh Hóa	-	-	-	-
+ Dự án Sơn Tây	38.384.928.612	-	-	-
+ Dự án Hà Tĩnh	51.289.552.455	-	-	-
Cộng	142.191.422.449	-	21.467.344.444	-

11 Chi phí trả trước ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí thuê tài sản, nhà cửa, văn phòng	1.893.939	21.683.333
Chi phí khảo sát dự án 1/500 dự án Mỹ Đức	1.130.403.455	1.130.403.455
Cộng	1.132.297.394	1.152.086.788

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI - HUD.VNTầng 5 Tòa nhà 21 Kim Đồng, Phường Giáp Bát
Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

12

Tài sản cố định

Chi tiêu	Máy móc thiết bị		Phương tiện vận tải truyền dẫn		Thiết bị dụng cụ quản lý		TSCĐ khác		Tổng Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu kỳ	-	5.128.131.299	411.756.090	-	-	-	-	-	5.539.887.389	97.800.000
Số tăng trong kỳ	97.800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	97.800.000	5.128.131.299	411.756.090	-	-	-	-	-	5.637.687.389	-
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu kỳ	-	2.950.733.786	377.310.925	-	-	-	-	-	3.328.044.711	743.462.373
Khấu hao trong kỳ	132.332	705.706.704	37.623.337	-	-	-	-	-	-	-
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	132.332	3.656.440.490	414.934.262	-	-	-	-	-	4.071.507.084	-
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu kỳ	-	2.177.397.513	34.445.165	-	-	-	-	-	2.211.842.678	-
Tại ngày cuối kỳ	97.667.668	1.471.690.809	(3.178.172)	-	-	-	-	-	1.566.180.305	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

13	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	Công ty CP Đầu tư Phát triển và Đô thị	8.640.000.000	(280.922.113)	8.640.000.000	(233.637.533)
	Cộng	8.640.000.000	(280.922.113)	8.640.000.000	(233.637.533)

14	Chi phí trả trước	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND	
	Công cụ dụng cụ chờ phân bổ		34.828.671		20.290.291
	Cộng		34.828.671		20.290.291

15	Phải trả người bán ngắn hạn	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
	Công ty Cp Amacciao	-	-	682.265.180	682.265.180
	Công ty Liên doanh Fuji-Alpha	609.240.000	609.240.000	609.240.000	609.240.000
	Công ty CP Xây dựng Bảo tàng HCM	779.465.880	779.465.880	3.166.614.980	3.166.614.980
	Tổng HUD	3.052.812.519	3.052.812.519	994.524.000	994.524.000
	Công ty TNHH SX và DV TM Lộc Thịnh	891.102.500	-	-	-
	Phải trả khác	110.016.300	527.545.094	507.312.030	507.312.030
	Cộng	5.442.637.199	4.969.063.493	5.959.956.190	5.959.956.190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

16	Người mua trả tiền trước ngắn hạn		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	
	Khách lẻ khác		2.509.438	2.509.438	
	Cộng		2.509.438	2.509.438	
17	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	Số cuối năm VND
	Thuế TNDN	842.369.600	1.789.105.644	2.513.224.500	118.250.744
	Thuế TNCN	271.627.334	760.390.323	613.175.845	418.841.812
	Cộng	1.113.996.934	2.549.495.967	3.126.400.345	537.092.556
18	Chi phí phải trả		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	
	Chi phí điện nước bảo trì thang máy		173.532.047	614.041.072	
	Thù lao HDQT và BKS		-	120.000.000	
	Chi phí kiểm toán BCTC		-	80.000.000	
	Chi phí phải trả dự án CT2A1		11.438.568.545	16.736.790.045	
	Chi phí phải trả dự án Vinhomes		1.624.089.273	-	
	Chi phí chờ quyết toán dự án Nhà xã hội		-	552.839.097	
	Cộng		13.236.189.865	18.103.670.214	
19	Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	
	Đoàn phí công đoàn giữ hộ CBNV		5.137.335	18.763.423	
	Quỹ bảo trì căn hộ dự án NOXH		596.652.939	5.744.133.489	
	Quỹ bảo trì căn hộ dự án CT2-A1		74.713.000	4.574.713.000	
	Khách hàng nộp thừa		1.415.400	1.415.400	
	Kinh phí công đoàn		9.941.012	17.111.226	
	Tiền khách hàng đặt cọc cam kết xây dựng các dự án		125.000.000	180.000.000	
	Cộng		812.859.686	10.536.136.538	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

20 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng NN&PTNT - CN Hà Thành (*)	8.430.613.256	8.430.613.256	6.096.306.628	6.096.306.628
Cộng	8.430.613.256	8.430.613.256	6.096.306.628	6.096.306.628

(*)Theo hợp đồng vay số 1303-LAV-201400777 ngày 27/11/2014 giữa Công ty và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, với số gốc vay 145 tỷ. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp CT1- Khối A1&A2, CT2-TP, CT4-A1 tại khu ĐTM Tây Nam Hồ Linh Đàm, Thời hạn vay 60 tháng, Lãi suất vay 5%/năm.

21 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng NN&PTNT - CN Hà Thành (*)	-	-	6.096.306.628	6.096.306.628
Cộng	-	-	6.096.306.628	6.096.306.628

(*)Theo hợp đồng vay số 1303-LAV-201400777 ngày 27/11/2014 giữa Công ty và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành, với số gốc vay 145 tỷ. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thực hiện dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp CT1- Khối A1&A2, CT2-TP, CT4-A1 tại khu ĐTM Tây Nam Hồ Linh Đàm, Thời hạn vay 60 tháng, Lãi suất vay 5%/năm.

22 Vốn chủ sở hữu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

22.1 Bảng đối chiếu vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018	221.195.650.000	2.825.189.547	14.580.093.405	238.600.932.952
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ	-	-	5.822.050.578	5.822.050.578
- Tăng khác	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	11.526.552.266	11.526.552.266
- Giảm khác	-	1.412.594.773	-	1.412.594.773
Tại ngày 31/12/2018	221.195.650.000	1.412.594.774	8.875.591.717	231.483.836.491

22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số đầu năm	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ
Tổng công ty Phát triển nhà và đô thị	161.391.240.000	73%	161.391.240.000	73%
Công ty cổ phần Đầu tư BIVI	56.961.610.000	26%	56.961.610.000	26%
Vốn góp cổ đông khác	2.842.800.000	1%	2.842.800.000	1%
Cộng	221.195.650.000	100%	221.195.650.000	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

23	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
	Doanh thu bán hàng	32.449.326.012	165.493.620.728
	Cộng	32.449.326.012	165.493.620.728
24	Giá vốn hàng bán	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
	Giá vốn hàng bán	22.755.240.141	139.987.423.476
	Cộng	22.755.240.141	139.987.423.476
25	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
	Lãi tiền gửi, lãi cho vay	11.183.613.883	10.318.158.029
	Cộng	11.183.613.883	10.318.158.029
26	Chi phí tài chính	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
	Lãi vay	415.978.921	1.269.947.114
	Chi phí tài chính khác	135.784.580	41.328.687
	Cộng	551.763.501	1.311.275.801

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

27 Chi phí thuế TNDN hiện hành	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.611.156.222	16.810.595.652
Chi phí không được trừ	1.334.371.994	742.937.088
- Thù lao HĐQT, BKS	-	91.200.000
- Chi phí không được trừ khi tính thuế	1.334.371.994	651.737.088
Tổng thu nhập tính thuế trong năm	8.945.528.216	17.553.532.740
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN	1.789.105.644	3.510.706.548
Thuế TNDN tạm tính của khoản vay cho Tổng Cty vay	-	138.517.943
Tổng Thuế TNDN phải nộp trong năm	1.789.105.644	3.649.224.491

28 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt

Lập, ngày 01 tháng 01 năm 2019

Người lập biểu



Hoàng Thắng

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Hùng

Tổng Giám đốc



Trương Hải