

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2019

HÀ NỘI - 2020

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	2
THÔNG TIN KHÁI QUÁT.....	2
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	2
Quá trình hình thành và phát triển.....	2
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	2
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	3
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.....	3
CÁC RỦI RO	4
Phân loại rủi ro	4
Rủi ro thị trường.....	4
Rủi ro về luật pháp	4
Rủi ro tài chính.....	4
Rủi ro khác	5
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	5
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD	5
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	6
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	7
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	7
CỔ PHẦN, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	8
BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI.....	8
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	11
ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD.....	11
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	12
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020	12
Mục tiêu năm 2020	13
Về hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.....	13
Về phát triển dự án mới.	13
Về quản trị doanh nghiệp.....	13
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	14
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	14
Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị.....	14
Hoạt động quản trị doanh nghiệp của Hội đồng quản trị	14
Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị.....	14
Kết quả giám sát.....	15
BAN KIỂM SOÁT	17
Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát	17
Hoạt động của Ban Kiểm soát.....	17
CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	19
BÁO CÁO TÀI CHÍNH.....	20
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN	20

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2
- Tên tiếng Anh: Housing Development Investment Joint Stock Company HUD2
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101043105 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01/10/2004 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 14/8/2017.
- Vốn điều lệ: 89.623.530.000 đồng.
- Tổng số cổ phần: 8.962.353 cổ phần.
- Địa chỉ: Số 777, đường Giải Phóng, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 024.36686575
- Số fax: 024.36646321
- Website: hud2.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có): HD2

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 tiền thân là Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà trực thuộc Công ty Phát triển nhà và đô thị được thành lập theo Quyết định số 1124/QĐ-BXD ngày 5/11/1998 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Năm 2000, Xí nghiệp Kinh doanh phát triển nhà được đổi tên thành Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2. Năm 2004, thực hiện theo chủ trương Nhà nước, Công ty đã chuyển đổi mô hình từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12 tháng 8 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở sắp xếp lại Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2, trực thuộc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) - Bộ xây dựng.

Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2 chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01 tháng 10 năm 2004, với vốn điều lệ là 24.000.000.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 70%. Tại thời điểm 31/12/2016, vốn điều lệ của Công ty là 89.623.530.000 đồng, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là 51%.

Công ty đã đạt được nhiều giải thưởng, bằng khen qua nhiều năm hoạt động như sau:

- Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương lao động Hạng 3 năm 2010.
- Chính Phủ tặng “Cờ thi đua của Chính phủ” năm 2007.
- Bộ Xây dựng tặng danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” năm 2004, 2005, 2006, 2009.
- Bộ Xây dựng tặng “Cờ thi đua” năm 2010, 2015, 2016.

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;

- Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe; Đầu tư các dự án theo hình thức chìa khóa trao tay.
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở.

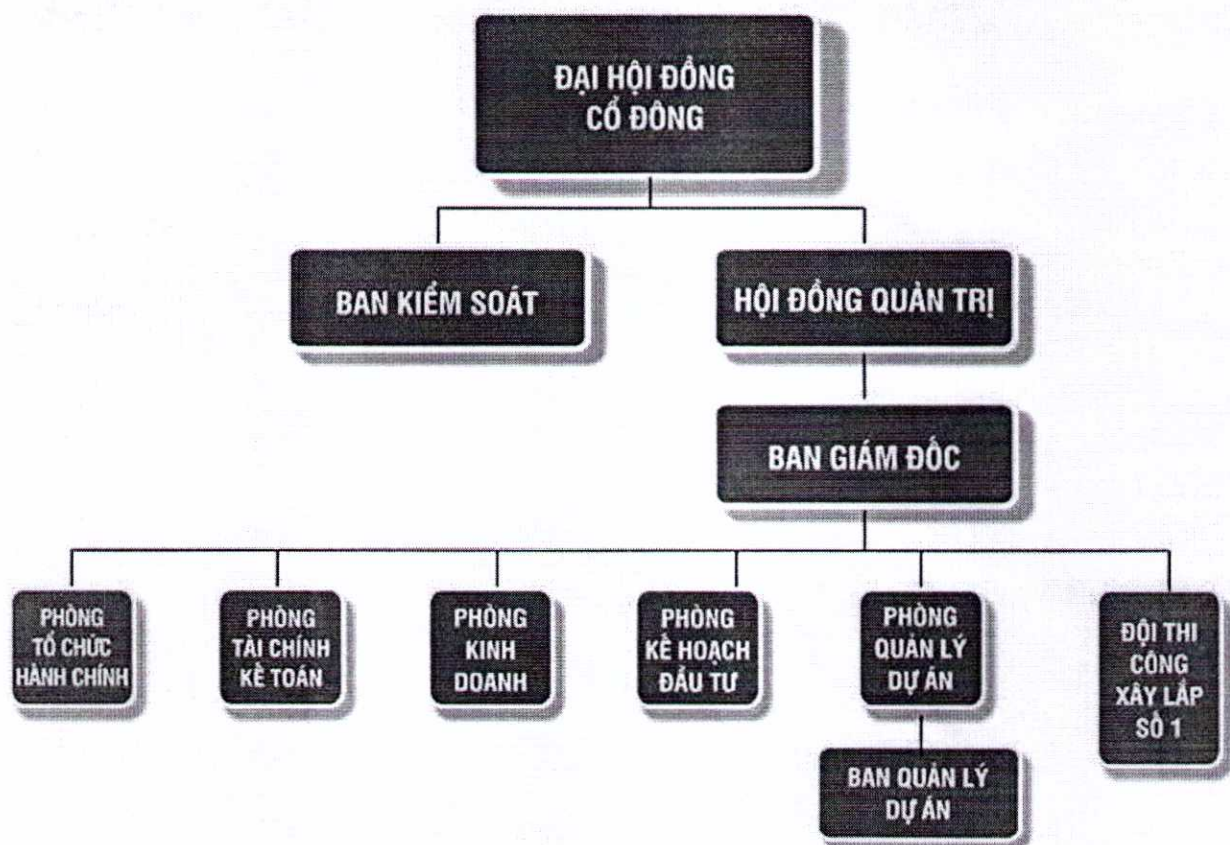
Địa bàn kinh doanh:

Công ty đã tập trung nguồn lực vào đầu tư dự án bất động sản trong đó khai thác triệt để thế mạnh là đầu tư các dự án phát triển nhà ở và khu đô thị.

Hiện tại, Công ty tập trung đầu tư các dự án nhà ở và khu đô thị các tỉnh phía Bắc như thành phố Hà Nội, Thái Bình và Thanh Hóa.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. Cơ cấu tổ chức Công ty theo sơ đồ sau:



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Mục tiêu hoạt động của Công ty.

- Mục tiêu hoạt động của Công ty là sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn trong sản xuất kinh doanh để tối đa hóa giá trị vốn góp của cổ đông, ổn định việc làm cho người lao động, đóng góp ngày càng nhiều cho ngân sách Nhà nước và xã hội.

- Với nội lực và thương hiệu sẵn có, Công ty phấn đấu trở thành một trong những đơn vị đầu tư kinh doanh bất động sản hiệu quả nhất, xây dựng thương hiệu HUD2 trở thành địa chỉ đầu tiên khách hàng tìm đến khi có nhu cầu về nhà ở.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

- Nâng cao năng lực hoạt động, tăng hiệu quả SXKD để tăng cường năng lực cạnh tranh của Công ty; nâng cao uy tín của Công ty và thương hiệu HUD2 đối với khách hàng và đối tác;

- Nâng cao năng lực và vị thế tài chính, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự phát triển bền vững của Công ty;

- Nâng cao năng lực quản trị, hoàn thiện mô hình tổ chức đảm bảo nguyên tắc minh bạch, hiệu quả lấy lợi ích của cổ đông làm mục tiêu xuyên suốt. Xây dựng đội ngũ nhân lực phù hợp với quá trình tái cơ cấu và phát triển của Công ty giai đoạn 2016 - 2020 và các năm tiếp theo;

- Cam kết tuân thủ quy định pháp luật và ứng xử đúng đắn các chuẩn mực đạo đức. Với mục tiêu phát triển bền vững, hoạt động của Công ty gắn với việc tôn trọng thiên nhiên, nâng cao ý thức bảo vệ và cải thiện môi trường, đóng góp vào sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

CÁC RỦI RO

Phân loại rủi ro

Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty là đối tượng của rủi ro thị trường, rủi ro luật pháp và rủi ro tài chính. Công ty đã thể hiện những chính sách và đường lối quản trị rủi ro nhằm quản trị một cách toàn diện các chiến lược kinh doanh, cân đối rủi ro và đã thiết lập một quy trình giám sát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Những rủi ro thị trường đem lại và gây thiệt hại cho quá trình hoạt động của Công ty có thể bao gồm những yếu tố chủ yếu sau:

- Những biến động của tình hình kinh tế, suy thoái kinh tế dẫn đến thu hẹp năng lực tài chính của khách hàng đối với nhu cầu về nhà ở;

- Các thay đổi trong chính sách của Chính phủ về thắt chặt tín dụng đối với cho vay bất động sản;

- Tình hình cung cầu trên thị trường, bao gồm cả việc xuất hiện các đối thủ cạnh tranh mới.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro thị trường, công tác nghiên cứu đánh giá thị trường để đưa ra đề xuất lựa chọn phân khúc thị trường, cơ cấu sản phẩm phù hợp được đặt làm trọng tâm ngay trong quá trình nghiên cứu phát triển dự án nhằm đảm bảo sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và sức mua của khách hàng.

Rủi ro về luật pháp

Việt Nam có một môi trường chính trị ổn định, luật pháp cởi mở. Tuy nhiên hệ thống văn bản pháp luật chưa hoàn chỉnh, hiệu lực thực thi yếu, các chiến lược dài hạn về chính sách tài chính, chính sách thuế chưa được công khai trước. Bên cạnh đó, một số sự thay đổi trong các quy định pháp luật sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đầu tư đặc biệt là các luật thuế, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản v.v.

Để giảm thiểu rủi ro về luật pháp, công tác đào tạo bồi dưỡng pháp lý luôn được đặt làm trọng tâm trong công tác đào tạo hàng năm. Bên cạnh đó, đối với các giao dịch phức tạp, Công ty tìm kiếm các đơn vị tư vấn pháp lý uy tín để bảo vệ lợi ích của Công ty.

Rủi ro tài chính

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty luôn có nhu cầu vốn lớn để

triển khai đầu tư vào các dự án, đặc biệt khi dự án có thời gian triển khai kéo dài. Phần lớn nguồn vốn này được huy động từ ngân hàng, ngoài ra việc huy động vốn từ ngân hàng còn đối mặt với các rủi ro liên quan đến chính sách tín dụng của Chính phủ đối với đầu tư bất động sản. Nếu lãi suất tăng cao hoặc ngân hàng ngưng giải ngân theo cam kết sẽ gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, việc xây dựng các mối quan hệ tốt với các ngân hàng thương mại lớn sẽ giúp Công ty đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý.

Rủi ro khác

Một số rủi ro khác cũng ảnh hưởng đến hoạt động của các công ty như: Rủi ro về lạm phát, rủi ro do thiên tai, địch họa, và các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người hoặc các sự kiện bên ngoài v.v.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với các lĩnh vực hoạt động như: Nghiên cứu, đầu tư phát triển dự án mới; Kinh doanh bất động sản; hoạt động thi công xây lắp. Công ty đã triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 với kết quả cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	TH2018	Năm 2019		Tỷ lệ % so sánh	
		KH	TH	TH19/KH19	TH19/TH18
Giá trị SXKD (tỷ đ)	32,7	71,8	58,4	81,3%	178,5%
Giá trị đầu tư (tỷ đ)	11,9	59,6	7,0	11,8%	59,0%
Doanh thu (tỷ đ)	29,9	68,1	55,8	82,0%	186,8%
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đ)	20,4	3,6	5,7	160,2%	28,2%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đ)	16,1	2,9	4,6	158,0%	28,4%
Nộp NSNN (tỷ đ)	5,2	3,4	2,5	74,3%	48,3%
Tỷ lệ chia cổ tức (%)	8	8	8	100,0%	100,0%

(Số liệu cổ tức năm 2019 là giá trị dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông)

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Ngoài chỉ tiêu lợi nhuận thực hiện vượt kế hoạch đề ra, nhìn chung kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 2019 đạt thấp. Doanh thu được ghi nhận trong năm 2019 chủ yếu tập trung từ kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp.

Giá trị đầu tư: Giá trị đầu tư thực hiện năm 2019 chỉ đạt 7 tỷ đồng/59,6 tỷ đồng, bằng 11,8% kế hoạch năm và bằng 59% giá trị thực hiện năm 2018.

Chỉ tiêu doanh thu: Doanh thu năm 2019 đạt 55,8 tỷ đồng/68,1 tỷ đồng, bằng 82% kế hoạch năm và bằng 186,8% giá trị thực hiện năm 2018.

Chỉ tiêu lợi nhuận: Lợi nhuận trước thuế năm 2019 đạt 5,7 tỷ đồng/3,6 tỷ đồng, bằng 160,2% kế hoạch năm và bằng 28,2% giá trị thực hiện năm 2018.

Nộp ngân sách Nhà nước: Năm 2019, Công ty nộp ngân sách nhà nước 2,5 tỷ đồng/3,4 tỷ đồng, đạt 74,3% kế hoạch năm và bằng 48,3% giá trị thực hiện năm 2018.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

- Ông Nguyễn Thế Ước - TV HĐQT, Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1980

Quê quán: Nhân Hòa - Quê Võ - Bắc Ninh

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân Kinh tế

Số cổ phần sở hữu: 10.000 CP

- Ông Bùi Ngô Việt Cường - TV HĐQT, Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1976

Quê quán: Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Số cổ phần sở hữu: 15.496 CP

- Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng - TV HĐQT, phụ trách phòng Tài chính Kế toán

Năm sinh: 1977

Quê quán: Hoa Thủy - Lệ Thủy - Quảng Bình

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh doanh và quản lý, Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Ngoại ngữ

Số cổ phần sở hữu: 10.700 CP

Thay đổi trong Hội đồng quản trị Công ty.

Ngày 4/9/2019, Ông Nguyễn Chiến Thắng từ nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2017-2022.

Ngày 20/9/2019, Đại hội đồng cổ đông bầu bổ sung Ông Bùi Văn Thành làm thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2017-2022.

Thay đổi trong ban điều hành Công ty.

Ngày 30/8/2019, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 61/QĐ-HĐQT miễn nhiệm chức danh Phó Giám đốc đối với Ông Nguyễn Lưu Kiên.

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến thời điểm 31/12/2019, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 có 60 cán bộ nhân viên, chi tiết phân loại như sau:

Chỉ tiêu	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ lao động	60	100%
Trên đại học	8	13%
Đại học	38	63%
Cao đẳng	4	7%
Trình độ khác	10	17%
Phân theo tính chất hợp đồng	60	100%
Hợp đồng có xác định thời hạn	0	0%
Hợp đồng không xác định thời hạn	58	97%
Hợp đồng theo thời vụ	2	3%

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Công tác đầu tư nghiên cứu dự án

Giá trị đầu tư thực hiện năm 2019 chỉ đạt 7 tỷ đồng/59,6 tỷ đồng, bằng 11,8% kế hoạch năm và bằng 59% giá trị thực hiện năm 2018.

- **Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers):** Quyết toán các gói thầu, kiểm toán, quyết toán các hạng mục công trình của dự án.

- **Dự án toà nhà hỗn hợp trụ sở, văn phòng và nhà ở tại số 777 Giải Phóng:** Tiếp tục làm việc với Cục Công sản - Bộ Tài chính về việc tháo gỡ khó khăn trong công tác sắp xếp cơ sở nhà đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP; Công ty đã có các văn bản gửi Cục Công sản và các đơn vị liên quan; Tuy nhiên Cục Công sản chưa xem xét phê duyệt phương án Sắp xếp cơ sở nhà đất tại dự án dẫn đến tiến độ dự án chậm so với kế hoạch đề ra. Ngoài ra, Công ty còn tiến hành nghiên cứu phương án chuyển đổi dự án đầu tư từ xây dựng công trình hỗn hợp sang công trình văn phòng.

- **Dự án tại lô đất BT01 và LK27, khu đô thị mới Đông Sơn, TP.Thanh Hóa:** Hoàn thiện thủ tục lựa chọn nhà thầu gói thầu Kiểm toán dự án hoàn thành.

- **Dự án NOXH tại Khu phố 4 - Khu đô thị mới Trần Hưng Đạo, TP.Thái Bình:** Tiếp tục hướng dẫn, hỗ trợ các khách hàng trong công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Làm việc với Đoàn Thanh tra tỉnh Thái Bình về kế hoạch số 99/KH-UBND ngày 07/10/2019 của Chủ tịch UBND tỉnh Thái Bình về thực hiện kết luận thanh tra số 1137/KL-TTCTP dự án nhà ở xã hội Thái Bình - Khu ĐTM Trần Hưng Đạo, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- **Công tác tìm kiếm, nghiên cứu phát triển các dự án mới:** Thực hiện kế hoạch đầu tư phát triển các dự án mới trong năm 2019, Công ty đã và đang nghiên cứu các dự án mới gồm: Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Dự án phát triển nhà ở tại khu đất DA2 quy mô 3,8ha tại khu vực đường Đồng Đa - Tô Hiến Thành, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Một số dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại địa bàn thành phố Hà Nội; Một số dự án khác tại các địa bàn như TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương; ...

- Các dự án trên bao gồm một số dự án trong kế hoạch SXKD của Công ty đã xây dựng từ đầu năm 2019, đến nay đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư; Một số dự án khác được bổ sung trong quá trình thực hiện kế hoạch, tuy nhiên các dự án này đều đang trong quá trình nghiên cứu, đánh giá.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm		% Tăng /Giảm
	2018	2019	
Tổng giá trị tài sản (tỷ đ)	169,2	143,4	-15,2%
Doanh thu thuần(tỷ đ)	29,9	55,8	86,8%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh(tỷ đ)	21,0	5,4	-74,1%
Lợi nhuận khác(tỷ đ)	-0,6	0,3	-156,1%
Lợi nhuận trước thuế(tỷ đ)	20,4	5,7	-71,8%
Lợi nhuận sau thuế(tỷ đ)	16,1	4,6	-71,6%
Tỷ lệ chi trả cổ tức (%)	8	8	0%

(Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2019 dự kiến trình ĐHĐCĐ năm 2020)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm		Ghi chú
	2018	2019	
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	3,97	6,85	
+ Hệ số thanh toán nhanh			
Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn	2,59	6,56	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,23	0,14	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,30	0,17	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	-0,05	7,82	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,18	0,39	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,54	0,08	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,12	0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,10	0,03	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	0,70	0,10	

CỔ PHẦN, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 8.962. 353 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Số cổ phần chuyên nhượng tự do: 8.962.353 cổ phần

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 31/12/2019

TT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đ)	Tỷ lệ %
1	Cổ đông trong nước	310	8.342.953	83.429.530.000	93,1%
-	Cổ đông tổ chức	5	4.884.600	48.846.000.000	54,5%
-	Cổ đông cá nhân	305	3.458.353	34.583.530.000	38,6%
2	Cổ đông nước ngoài	6	619.400	6.194.000.000	6,9%
-	Cổ đông tổ chức	2	455.200	4.552.000.000	5,1%
-	Cổ đông cá nhân	4	164.200	1.642.000.000	1,8%
3	Cổ phiếu quỹ				
	Tổng cộng	316	8.962.353	89.623.530.000	100,0%

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Là đơn vị Chủ đầu tư, công tác sử dụng nguyên vật liệu tại các dự án của Công ty được quản lý chặt chẽ ngay từ dự toán ban đầu, tuân thủ định mức tiêu hao vật tư của Nhà nước,

đúng thông số kỹ thuật nhằm đảm bảo chất lượng cũng như tính thẩm mỹ của công trình.

Quá trình triển khai dự án, công tác quản lý đối với các nhà thầu được thực hiện qua 02 cơ chế: giám sát của Chủ đầu tư thông qua Ban QLDA và giám sát của Đơn vị tư vấn, do đó công tác quản lý nguồn vật liệu được đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả từ giai đoạn phê duyệt đến quyết toán hạng mục công trình.

Tiêu thụ năng lượng

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng tiêu thụ là một trong những chỉ tiêu quan trọng của Công ty trong việc lập và phê duyệt dự án, các chỉ tiêu này luôn được rà soát, đánh giá trong quá trình triển khai nhằm đem lại các giải pháp tiết kiệm năng lượng cho người sử dụng, góp phần giảm phát thải khí nhà kính, bảo vệ môi trường.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Hoạt động của Công ty và các dự án do Công ty triển khai luôn tuân thủ các quy định hiện hành về quản lý, bảo vệ môi trường. Các dự án triển khai đều được đơn vị tư vấn chuyên môn thực hiện ĐTM - đánh giá tác động môi trường.

Chính sách liên quan đến người lao động

- Chính sách tiền lương và điều kiện lao động.

+ Thời điểm 31/12/2019, tổng số cán bộ nhân viên Công ty là 60 người. Thu nhập bình quân của người lao động là 12,5 trđ/ng/tháng. Tất cả lao động trong Công ty được ký Hợp đồng lao động và thực hiện các chế độ bảo hiểm theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

+ Công ty đã sửa đổi Quy chế trả lương, trả thưởng đối với cán bộ nhân viên trên cơ sở gắn tiền lương với năng suất chất lượng hoàn thành nhiệm vụ của mỗi cá nhân đảm bảo bình đẳng, khuyến khích người lao động phát huy hiệu quả, tăng năng suất lao động.

+ Đối với các bộ phận làm việc tại văn phòng, Công ty đảm bảo văn phòng làm việc khang trang, thoáng mát, các công cụ lao động chủ yếu. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt. Công ty thành lập Ban an toàn Công ty nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định liên quan tại hiện trường. Công ty có chính sách khám sức khỏe định kỳ cho toàn bộ người lao động trong Công ty.

- Chính sách đào tạo

Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là công tác ưu tiên hàng đầu của Công ty với mục tiêu xây dựng một đội ngũ cán bộ nhân viên giàu kinh nghiệm, chuyên môn nghiệp vụ giỏi phù hợp với yêu cầu ngày càng cao của công việc, gắn bó với Công ty.

- Chính sách phúc lợi

+ Hàng năm Công ty tổ chức tham quan du lịch cho cán bộ nhân viên nhằm mang lại niềm vui, những giây phút nghỉ ngơi, thư giãn sau những ngày làm việc căng thẳng.

+ Tặng quà cho cán bộ nhân viên vào các dịp ngày quốc tế 8/3, ngày phụ nữ Việt Nam 20/10; ngày lễ tết (tết Dương lịch, tết nguyên đán, 30/4, ngày quốc tế lao động 1/5, quốc khánh 2/9);

+ Tổ chức vui chơi và tặng quà cho các cháu là con cán bộ nhân viên trong Công ty nhân ngày quốc tế thiếu nhi, 1/6, rằm trung thu.

+ Tổ chức thăm hỏi, tặng quà với người lao động bị ốm đau, người có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn.

+ Tổ chức các hoạt động chăm lo cho gia đình người lao động các dịp lễ, tết; khen thưởng cho các cháu học sinh giỏi là con của cán bộ, công nhân viên trong Công ty.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Trong những năm qua, Công ty HUD2 luôn được ghi nhận là một doanh nghiệp hướng tới cộng đồng và có trách nhiệm xã hội. Năm 2019, tổng số tiền Công ty HUD2 ủng hộ cho các hoạt động xã hội, từ thiện là 10 triệu đồng.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

Trên cơ sở các chỉ tiêu được ĐHCĐ thông qua và các chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty, Ban Giám đốc đã tập trung và điều hành chi tiết, tuy nhiên kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 không đạt được như kế hoạch đề ra do những khó khăn trong công tác đầu tư. Kết quả cụ thể như sau:

Giá trị đầu tư:

Giá trị đầu tư theo kế hoạch SXKD năm 2019 là 59,57 tỷ đồng, bao gồm:

+ Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers), khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm: 978 triệu đồng;

+ Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng: 412 triệu đồng;

+ Các chi phí khác (trả TCT chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn,... của các dự án thành phần): 8,18 tỷ đồng;

+ Các dự án mới khác (Đấu giá đất, nhận chuyển nhượng): 50 tỷ đồng.

Giá trị đầu tư thực hiện năm 2019 chỉ đạt 7 tỷ đồng/59,57 tỷ đồng, bằng 11,8% kế hoạch năm và bằng 59% giá trị thực hiện năm 2018. Trong đó tập trung chủ yếu tại các chi phí khác trả TCT chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn,... của các dự án thành phần). Giá trị đầu tư các dự án khác không đạt kế hoạch đề ra do một số nguyên nhân sau:

- Cơ chế chính sách của các cơ quan quản lý Nhà nước đối với lĩnh vực đất đai ngày càng siết chặt dẫn đến việc thực hiện các dự án đầu tư bất động sản ngày càng khó khăn hơn, đặc biệt đối với những doanh nghiệp nhỏ nguồn lực tài chính còn yếu (Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 không cho phép hợp tác đầu tư phân chia sản phẩm; Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp cơ sở nhà, đất trước khi thực hiện dự án đầu tư).

- Nguồn vốn của Công ty còn hạn hẹp, không đủ năng lực tài chính khi nghiên cứu đầu tư những dự án quy mô trung bình, lớn để đảm bảo kế hoạch trung và dài hạn.

- Giá trị đầu tư theo Kế hoạch năm 2019 kỳ vọng nhiều vào các dự án có thời gian chuẩn bị đầu tư ngắn như dự án đấu giá đất, nhận chuyển nhượng các dự án dở dang nhưng không thực hiện được.

Chỉ tiêu doanh thu:

Doanh thu năm 2019 đạt 55,8 tỷ đồng/68,1 tỷ đồng, bằng 82% kế hoạch năm và bằng 186,8% giá trị thực hiện năm 2018. Giá trị doanh thu tập trung phần lớn từ kinh doanh bất động sản (55,445 tỷ đồng) tại dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa và dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) và thi công xây lắp (0,404 tỷ đồng).

+ Về kinh doanh bất động sản: Năm 2019 Công ty tập trung hoàn thành kinh doanh đối với Dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa (Doanh thu đạt 49,548 tỷ đồng) và Kinh doanh 01 căn hộ thuộc dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers).

+ Hoạt động thi công xây lắp: Công tác thi công xây lắp gặp nhiều khó khăn, tiến độ thanh toán của chủ đầu tư chậm, năng lực của đội xây lắp còn yếu và không tìm được nguồn việc mới gởi đầu.

Chỉ tiêu lợi nhuận:

Lợi nhuận trước thuế năm 2019 đạt 5,7 tỷ đồng/3,6 tỷ đồng, bằng 160,2% kế hoạch năm và bằng 28,2% giá trị thực hiện năm 2018.

Lợi nhuận thực hiện phần lớn tập trung tại dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa và hạch toán giảm giá vốn phân chi phí dự phòng các dự án thành phần tại Dự án BLĐMR/X1, X2.

Nộp ngân sách Nhà nước:

Năm 2019, Công ty nộp ngân sách nhà nước 2,5 tỷ đồng/3,4 tỷ đồng, đạt 74,3% kế hoạch năm và bằng 48,3% giá trị thực hiện năm 2018.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 là 143,4 tỷ đồng, giảm 25,8 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm, tương đương tốc độ giảm 15,2%.

Tài sản ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2019 là 130,8 tỷ đồng, giảm 23,5 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm, tương đương tốc độ giảm 15,3%. Tại thời điểm cuối năm so với thời điểm đầu năm: Tiền và các khoản tương đương tiền giảm, Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng, Các khoản phải thu ngắn hạn tăng, Hàng tồn kho giảm đáng kể do trong năm Công ty ghi nhận doanh thu của toàn bộ các lô liên kế, biệt thự tại dự án Đông Sơn, Thanh Hóa.

Tài sản dài hạn tại thời điểm 31/12/2019 là 12,5 tỷ đồng, giảm 2,3 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm, tương đương tốc độ giảm 15,5%.

Tình hình nợ phải trả

Tổng số nợ phải trả đến thời điểm 31/12/2019 là: 20,55 tỷ đồng. Nợ ngắn hạn là 19,10 tỷ đồng, chiếm 93% trong tổng nợ phải trả.

Theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán, tổng nợ phải trả của Công ty cuối năm so với đầu năm giảm từ 39,29 tỷ đồng xuống còn 20,55 tỷ đồng, giảm 18,74 tỷ đồng, tương ứng tốc độ giảm 47,7%. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng 93% trong tổng nợ phải trả, điều này cho thấy Công ty chịu áp lực thanh toán các khoản nợ ngắn hạn đến hạn thanh toán trong năm 2020. Tuy nhiên, chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2019 là 6,82; chứng tỏ Công ty không những có đủ tài sản ngắn hạn để thanh toán các khoản công nợ ngắn hạn mà tài sản ngắn hạn còn có giá trị lớn hơn nhiều lần giá trị các khoản công nợ ngắn hạn, mặt khác đặt ra yêu cầu cần phải đẩy mạnh công tác giải ngân vốn đầu tư cho các năm tiếp theo của Công ty.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2020

Theo phân tích của một số chuyên gia trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dự báo trong thời gian tới giá kinh doanh bất động sản tiếp tục tăng nhất là sản phẩm đất nền do lượng hàng tồn kho về cơ bản đến năm 2019 đã được tiêu thụ. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư đang bước vào giai đoạn đầu tư mới với lợi nhuận kinh doanh bất động sản không còn kỳ vọng như trước.

Công ty HUD2 đã xác định đây tiếp tục là một năm khó khăn, sản phẩm kinh doanh tại các dự án đã đầu tư không còn, đồng thời các dự án đầu tư mới đều đang trong quá trình nghiên cứu đánh giá.

Mục tiêu năm 2020

- Tập trung thực hiện đầu tư với quy mô phù hợp với tiềm lực tài chính của Công ty để tạo cơ sở tiền đề cho năm 2020 và các năm tiếp theo.

- Tiết giảm chi phí hoạt động của Công ty một cách tối đa để đảm bảo hiệu quả kinh doanh.

Để hoàn thành các chỉ tiêu nêu trên Công ty cần tập trung vào một số mục tiêu cụ thể như:

Về hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.

- Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư dự án văn phòng và nhà ở tại số 777 Giải Phóng;

- Hoàn thành kinh doanh toàn bộ sản phẩm còn lại tại Dự án nhà ở chung cư cao tầng B-CT2 (Twin Towers);

- Tiếp tục theo dõi kinh doanh cho thuê 27 căn chung cư tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình.

Về phát triển dự án mới.

Trong ngắn hạn, tập trung trọng điểm vào các dự án chuyển nhượng của Tổng công ty và dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại địa bàn TP. Hà Nội và các đô thị lân cận. Về dài hạn, cần tập trung thực hiện Dự án 777 Giải Phóng để sớm có doanh thu và các dự án khác như: Dự án nhà ở tại khu đất 3,8ha, đường Đống Đa-Tô Hiến Thành, phường 3, thành phố Đà Lạt; Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; các dự án mới khác.

Về quản trị doanh nghiệp.

Hoàn thiện và ban hành các quy chế, quy trình, bộ máy tổ chức theo quy chế các doanh nghiệp niêm yết; Triển khai tổ chức văn hóa doanh nghiệp trong Công ty.

Kiên toàn công tác cán bộ, tiết giảm chi phí quản lý doanh nghiệp.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Từ thời điểm Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 24/4/2017, các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đến hết năm 2019 như sau:

Các thành viên của Hội đồng quản trị Công ty gồm có:

- Ông: Ngô Văn Thanh - Chủ tịch HĐQT
- Ông: Nguyễn Thế Ước - Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty
- Ông: Bùi Văn Thành - Thành viên HĐQT (được bầu bổ sung thay Ông Nguyễn Chiến Thắng từ 20/9/2019)
- Ông: Bùi Ngô Việt Cường - Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc Công ty
- Bà: Nguyễn Thị Lệ Hằng - Thành viên HĐQT, Phụ trách phòng TCKT Công ty

Hoạt động quản trị doanh nghiệp của Hội đồng quản trị

Thực hiện các chức năng quản trị Công ty đúng theo quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật liên quan, trong năm 2019, Hội đồng quản trị Công ty HUD2 đã thực hiện hoạt động quản trị doanh nghiệp với các kết quả cụ thể như sau:

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 vào ngày 20 tháng 9 năm 2019
- Tổ chức thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2019 và Báo cáo tài chính quý.
- Chỉ đạo xây dựng kế hoạch trong hoạt động quản lý, điều hành của Công ty, bao gồm kế hoạch đầu tư, kinh doanh, kế hoạch tài chính theo định hướng được phê duyệt.
- Tiếp tục chỉ đạo công tác thoái vốn nhà nước theo chỉ đạo của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.
- Xem xét chủ trương dừng hoạt động xây lắp trong năm 2020.

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị

Thực hiện đúng quy định tại Điều lệ, Quy chế Hoạt động Hội đồng quản trị, các quy định, quy chế quản lý nội bộ, Hội đồng quản trị đã có những hoạt động giám sát cụ thể như sau:

- Giám sát hoạt động của Ban Giám đốc Công ty về thực hiện Điều lệ Công ty, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Quy chế của Công ty đã ban hành và công tác tổ chức hoạt động, quản lý thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019.
- Tổ chức giám sát việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty; Tổ chức giám sát việc triển khai các dự án đầu tư của Công ty.
- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

Kết quả giám sát

Trên cơ sở chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty. Tuy nhiên tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của Ban Giám đốc Công ty chưa cao, thiếu quan tâm sâu sát, hỗ trợ cho hoạt động của các phòng ban, chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ SXKD chưa quyết liệt, dẫn đến nhiều chỉ tiêu kế hoạch chưa hoàn thành.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Trong năm 2019, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã triệu tập các cuộc họp định kỳ, đột xuất, trong đó có những phiên họp mở rộng để bàn bạc xây dựng chương trình hành động. Các Thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp. Các quyết định thông qua tại cuộc họp đều có sự thống nhất ý kiến 100% của các TV HĐQT, đảm bảo chất lượng, kịp thời phục vụ định hướng hoạt động SXKD của Công ty.

TT	Ngày tháng	TV họp	Nội dung và Kết quả
1.	17/01/2019	5/5	Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 và triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh quý I/2019
2.	8/3/2019	5/5	Công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
3.	14/3/2019	5/5	1. Báo cáo Dự án “Đầu tư xây dựng khu đô thị trên khu đất nhà máy gạch Hợp Thịnh tại phường Hội Hợp, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc”. 2. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 và xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 (điều chỉnh kết quả thực hiện năm 2018 theo BCTC năm 2017 điều chỉnh và báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán).
4.	27/3/2019	5/5	Thông qua báo cáo thường niên năm 2018.
5.	25/4/2019	5/5	Điều chỉnh thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
6.	7/5/2019	5/5	Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 để trình ĐHCĐ (rà soát, điều chỉnh kế hoạch theo ý kiến chỉ đạo của Tổng Công ty).
7.	21/5/2019	5/5	Điều chỉnh thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 (lần 2)
8.	14/6/2019	5/5	1. Phê duyệt gia hạn phương án kinh doanh 36 ô đất bao gồm từ ô 01 đến ô 32 và từ ô 34 đến ô 37 tại lô LK 27 khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa ban hành tại Nghị quyết số 105/NQ-HĐQT ngày 20/9/2018. 2. Phê duyệt gia hạn phương án kinh doanh 12 ô đất bao gồm từ ô 01 đến ô 06 và từ ô 19 đến ô 24 tại lô BT 01 khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa ban hành tại Nghị quyết số 106/NQ-HĐQT ngày 20/9/2018. 3. Phê duyệt điều chỉnh phương thức kinh doanh các căn hộ còn lại tại dự án chung cư cao tầng B(B1,B2,DV)CT2-Tây Nam Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.
9.	25/7/2019	5/5	Thông qua việc cho Tổng Công ty vay vốn theo Thông báo 2099/HUD-TB ngày 15/7/2019 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc vay vốn của cán bộ, công nhân viên HUD, các thể nhân và tổ chức khác (không bao

TT	Ngày tháng	TV họp	Nội dung và Kết quả
			gồm tổ chức tín dụng) quý III/2019.
10.	27/8/2019	5/5	Công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.
11.	28/8/2019	5/5	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh Phó Giám đốc Công ty.
12.	02/10/2019	5/5	Thông qua nội dung phân công nhiệm vụ các thành viên Hội đồng quản trị Công ty.
13.	14/11/2019	5/5	Thông qua việc dừng thuê văn phòng tại tòa CT2, Nam Đô complex số 609 Trương Định, Thịnh Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội.
14.	6/12/2019	5/5	Đánh giá thực trạng và đề xuất về Đội Thi công xây lắp 2020.
15.	26/12/2019	5/5	<ol style="list-style-type: none"> 1. Xem xét định hướng đầu tư dự án 777 Giải Phóng từ hỗn hợp nhà ở, văn phòng sang văn phòng. 2. Phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01 và LK27, khu đô thị mới Đông Sơn-Thanh Hóa. 3. Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01 và LK27, khu đô thị mới Đông Sơn-Thanh Hóa. 4. Xem xét kế hoạch sản xuất kinh doanh 2020. 5. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 22 Nghị quyết và 21 Quyết định liên quan đến các nội dung về công tác triển khai dự án; Công tác kế hoạch, kinh doanh, công tác tài chính, thu hồi công nợ, công tác tổ chức nhân sự...

Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với các quy định của Nhà nước và Điều lệ Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số CP sở hữu (31/12/2018)	Tỷ Lệ (%)
1	Ông Nguyễn Quang Vinh	Trưởng Ban Kiểm soát	0	0
2	Bà Phạm Thị Thu Mai	Kiểm soát viên	0	0
3	Ông Nguyễn Văn Quang	Kiểm soát viên	0	0

Hoạt động của Ban Kiểm soát

Năm 2019, căn cứ chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm tra, giám sát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trên cơ sở các qui định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các yêu cầu của chủ sở hữu. Giữa hai kỳ ĐHĐCĐ thường niên, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động sau:

- Kiểm tra giám sát, việc quản lý và thực hiện kế hoạch năm 2019 của HĐQT và Ban Điều hành, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động SXKD theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, các quy định của Nhà nước; Kiểm tra, giám sát việc ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo quý, 6 tháng và Báo cáo tài chính của Công ty năm 2019 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

- Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, các cuộc họp giao ban của Công ty, thẩm định báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động của Công ty;

Công tác kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát Công ty được thực hiện thường xuyên giúp phát hiện và khắc phục những tồn tại trong hệ thống quản lý và kiểm soát nội bộ.

Ngoài ra, theo đề nghị của Ban lãnh đạo Công ty, Ban Kiểm soát tham gia vào các Tổ công tác của Công ty nhằm rà soát, sửa đổi, xây dựng các quy định, quy chế của Công ty; nghiên cứu các chế độ, chính sách nhằm hỗ trợ các phòng ban trong hoạt động SXKD của Công ty.

Các cuộc họp và hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2019, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đột xuất để kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty, bao gồm hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác. Nội dung các cuộc họp như sau:

Ngày	TV họp	Nội dung và kết quả
26/2/2019	3/3	Báo cáo của từng thành viên Ban Kiểm soát về việc thực hiện nhiệm vụ được giao trong năm 2018.
15/3/2019	3/3	Thống nhất báo cáo Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ năm 2019. Thống nhất kế hoạch hoạt động năm 2019.
28/6/2019	3/3	Xem xét thẩm định các Nghị quyết quan trọng của Hội đồng quản trị ban hành;

09/8/2019	3/3	Tổng hợp công tác quý 2/2019; Thảo luận kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm 2019 của Công ty.
16/9/2019	3/3	Chuẩn bị cho công tác Đại hội đồng cổ đông năm 2019.
25/9/2019	3/3	Triển khai nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2019 và triển khai nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.
27/12/2019	3/3	Đánh giá công tác của từng Kiểm soát viên; Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban Kiểm soát năm 2019.

Các cuộc họp của Ban Kiểm soát diễn ra dân chủ, các Biên bản cuộc họp được ghi chép chi tiết, rõ ràng và lưu giữ đầy đủ.

Thù lao và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2019, thù lao của Trưởng Ban kiểm soát hoạt động không chuyên trách là 2.000.000 đồng/tháng; Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động toàn thời gian tại Công ty được thực hiện theo quy chế trả lương của Công ty; thù lao của thành viên Ban Kiểm soát là 1.000.000 đồng/tháng.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Trong năm 2019, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng. Việc chi trả thù lao được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/9/2019.

Các thành viên Hội đồng quản trị, ban kiểm soát hoạt động chuyên trách toàn bộ thời gian tại Công ty và Ban giám đốc được trả lương, thưởng theo Quy chế trả lương đối với Người lao động và chế độ của Công ty.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ (Không phát sinh)

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2019, Công ty có các hợp đồng với cổ đông nội bộ như sau:

Tên cổ đông	Nội dung hợp đồng	Số hợp đồng	Số tiền (Tỷ đồng)
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Hợp đồng vay vốn số 458/2019/HĐVV-HUD ngày 20/7/2019, kỳ hạn 06 tháng, từ ngày 20/7/2019 đến ngày 20/01/2020	Số 458/2019/HĐVV-HUD	20

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2019 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

(Đính kèm)

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

CHỦ TỊCH HĐQT



Ngô Văn Thanh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Tháng 2 năm 2020

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 30



M.S.D

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Văn Thanh	Chủ tịch – Đại diện theo pháp luật
Ông Nguyễn Thế Ước	Thành viên
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Thành viên (từ nhiệm ngày 04/09/2019)
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Thành viên
Ông Bùi Văn Thành	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20/09/2019)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Thế Ước	Giám đốc
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Lưu Kiên	Phó Giám đốc (miễn nhiệm ngày 30/08/2019)

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

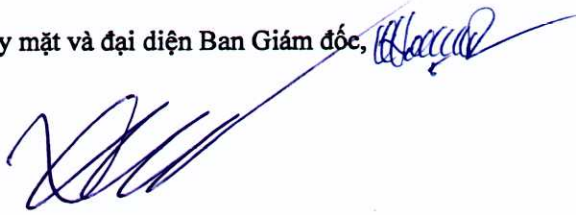
- Tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- 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 hay không;
- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Thế Ước
Giám đốc

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tôi, Ngô Văn Thanh - Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của Công ty, phê duyệt các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 kèm theo. Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.



Ngô Văn Thanh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Số: 28/2020/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 26 tháng 2 năm 2020, từ trang 07 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

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 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và 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 đơn vị. 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 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã nêu tại thuyết minh số 33 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính: Các số liệu so sánh trình bày trên báo cáo tài chính là các số liệu đã được Công ty điều chỉnh hồi tố từ báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 theo Thông báo kết luận của Kiểm toán nhà nước số 1097/TB-KTNN ngày 20/12/2019. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Vũ Bình Minh
Tổng Giám đốc

Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
0034-2018-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

A handwritten signature in blue ink, positioned above a horizontal line.

Tạ Thị Thắm
Kiểm toán viên

Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
3676-2016-055-1

A handwritten signature in blue ink located at the bottom right corner of the page.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		130.839.765.245	154.394.195.262
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	16.055.814.487	63.956.906.973
1. Tiền	111		12.055.814.487	53.956.906.973
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		70.634.109.374	601.201.458
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	70.634.109.374	601.201.458
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		36.738.131.911	30.684.173.634
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	6.768.702.579	7.120.535.480
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	6.446.689.105	1.394.208.616
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	20.000.000.000	20.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	3.522.740.227	2.169.429.538
IV. Hàng tồn kho	140		5.495.374.393	53.760.671.327
1. Hàng tồn kho	141	11	5.495.374.393	53.760.671.327
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.916.335.080	5.391.241.870
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		721.212	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.915.613.868	5.391.241.870
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		12.598.480.250	14.810.904.286
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	538.560.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	-	538.560.000
II. Tài sản cố định	220		6.810.724.522	7.666.221.218
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	6.810.724.522	7.666.221.218
- Nguyên giá	222		14.747.834.428	14.817.534.428
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.937.109.906)	(7.151.313.210)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	5.785.167.243	5.907.604.647
- Nguyên giá	231		6.121.870.104	6.121.870.104
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(336.702.861)	(214.265.457)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		2.588.485	698.518.421
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		2.588.485	678.639.307
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	19.879.114
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		143.438.245.495	169.205.099.548

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		20.559.827.233	39.298.645.145
I. Nợ ngắn hạn	310		19.108.975.051	38.849.161.145
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	463.715.631	2.381.011.305
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	152.710.200	2.337.047.200
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	1.553.252.080	3.945.554.683
4. Phải trả người lao động	314		277.460.363	3.479.855.123
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	12.658.924.203	19.715.706.458
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	3.652.715.111	5.824.478.913
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		350.197.463	1.165.507.463
II. Nợ dài hạn	330		1.450.852.182	449.484.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	449.484.000	449.484.000
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	1.001.368.182	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		122.878.418.262	129.906.454.403
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	122.878.418.262	129.906.454.403
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89.623.530.000	89.623.530.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		89.623.530.000	89.623.530.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.939.124.000	4.939.124.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.027.931.898	7.027.931.898
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.287.832.364	28.315.868.505
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		19.672.595.112	12.498.394.552
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.615.237.252	15.817.473.953
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		143.438.245.495	169.205.099.548

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Người lập biểu



Trương Thị Ngọc Linh

Phụ trách phòng TCKT



Nguyễn Thị Lệ Hằng



Nguyễn Thế Ước

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	55.849.292.918	29.900.756.739
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		55.849.292.918	29.900.756.739
4. Giá vốn hàng bán	11	22	42.996.382.712	(2.489.218.064)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		12.852.910.206	32.389.974.803
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	5.413.622.923	5.740.590.575
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	12.840.996.614	17.151.823.557
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.425.536.515	20.978.741.821
11. Thu nhập khác	31	25	477.977.638	641.553.015
12. Chi phí khác	32	26	156.448.386	1.214.980.337
13. Lợi nhuận khác	40		321.529.252	(573.427.322)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.747.065.767	20.405.314.499
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	1.146.639.997	267.836.688
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		19.879.114	4.026.487.211
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.580.546.656	16.110.990.600
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	167	1.600

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Người lập biểu



Trương Thị Ngọc Linh

Phụ trách phòng TCKT



Nguyễn Thị Lệ Hằng



Giám đốc

Nguyễn Thế Ước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.747.065.767	20.405.314.499
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	977.934.100	988.084.112
- Các khoản dự phòng	03	1.001.368.182	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.416.795.650)	(5.949.681.484)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.309.572.399	15.443.717.127
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(421.628.911)	17.084.099.972
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	48.265.296.934	8.586.728.267
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(16.467.768.642)	(87.967.525.526)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	675.329.610	389.897.064
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.664.686.093)	(4.554.478.271)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.597.310.000)	(5.716.162.001)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	30.098.805.297	(56.733.723.368)
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	-	(36.756.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	3.172.727	253.980.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(70.032.907.916)	(70.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	-	80.682.113.303
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.795.481.559	6.900.218.976
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(66.234.253.630)	17.799.556.279
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(11.765.644.153)	(35.849.412.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(11.765.644.153)	(35.849.412.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(47.901.092.486)	(74.783.579.089)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	63.956.906.973	138.740.486.062
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	16.055.814.487	63.956.906.973

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Người lập biểu

Phụ trách phòng TCKT



Trương Thị Ngọc Linh



Nguyễn Thị Lệ Hằng



Nguyễn Thế Ước

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 là công ty cổ phần được chuyển đổi từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước - Công ty Đầu tư phát triển nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12/08/2004 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/10/2004, và đăng ký sửa đổi lần thứ mười ba ngày 14/08/2017.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty là 89.623.530.000 VND, tương ứng 8.962.353 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở của Công ty đặt tại 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

- Hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới;
- Hoạt động xây lắp;
- Buôn bán vật liệu, thiết bị trong xây dựng.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư các dự án theo hình thức chìa khóa trao tay; Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng (đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng các loại nhà: Xây dựng tất cả các loại nhà ở; tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại.
- Vệ sinh chung nhà cửa; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: quản lý vận hành nhà chung cư; khai thác cung cấp dịch vụ đô thị.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động xây lắp và kinh doanh khác chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty trên 12 tháng.

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

Kỳ kế toán năm 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: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

4. TÓM TẮT 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:

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại thời điểm báo cáo 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.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

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, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các loại chứng khoán nợ khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu “Các khoản tương đương tiền”, “Phải thu về cho vay ngắn hạn” và “Phải thu về cho vay dài hạn”.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

Các khoản cho vay

Phân ánh các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm báo cáo. Các khoản cho vay được ghi số kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Dự phòng đối với các khoản cho vay có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

4.5 Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; cổ tức và lợi nhuận được chia; các khoản đã chi hộ; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên và các khoản phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn phù hợp với các quy định trong chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.6 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định theo giá gốc, trường hợp giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì hàng tồn kho được xác định theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định trong chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	<u>Năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	06 - 10

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê/nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế/ tổn thất do suy giảm giá trị. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị đầu tư xây dựng của 27 căn hộ thuộc chung cư nhà ở xã hội Thái Bình sử dụng cho mục đích cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian tính khấu hao bất động sản đầu tư của Công ty là 50 năm.

4.9 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.10 Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay từ các ngân hàng thương mại và các cá nhân.

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

4.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ khi phát sinh trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng để hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa hình thành nguyên giá của tài sản đó. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng trong thời gian quá trình đầu tư, sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu và cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào trạng thái sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

Tất cả chi phí lãi vay khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi các chi phí này phát sinh.

4.12 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm: lãi tiền vay; chi phí phải trả nhà thầu thi công; trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép; trong đó:

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng khế ước vay;
- Chi phí phải trả nhà thầu thi công của các hạng mục công trình đã được khách hàng nghiệm thu xác nhận giá trị khối lượng hoàn thành, được trích trước vào giá vốn để phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ;
- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán được trích trước trên cơ sở dự toán đầu tư, xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng, để phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

4.13 Dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng phải trả của Công ty là khoản chi phí bảo hành công trình xây dựng. Khoản bảo hành này được trích lập cho các công trình có cam kết bảo hành. Mức trích lập bảo hành dựa trên dự toán chi tiết về sửa chữa các hạng mục công trình cụ thể.

4.14 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hàng hóa bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi, tiền vay; lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.15 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí 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.

Việc xác định các loại thuế 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 nghĩa vụ về các loại thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.16 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4.17 Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tổng công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

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: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tiền mặt	5.218.630.776	316.744.913
Tiền gửi ngân hàng	6.837.183.711	53.640.162.060
Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	<u>16.055.814.487</u>	<u>63.956.906.973</u>

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31/12/2019 của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Hà Nội, với lãi suất 6,6%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Thương mại Tuấn Dung	3.046.337.979	5.601.998.479
Công ty CP Xây lắp & Dịch vụ TM Tiến Thành	-	59.667.401
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.722.364.600	1.458.869.600
Cộng	<u>6.768.702.579</u>	<u>7.120.535.480</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	5.375.319.610	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	48.134.200	170.237.600
Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam	862.067.000	862.067.000
Các nhà cung cấp khác	161.168.295	361.904.016
Cộng	<u>6.446.689.105</u>	<u>1.394.208.616</u>

Trả trước cho người bán là các bên liên quan

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	5.375.319.610	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	48.134.200	170.237.600

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư phải thu về cho vay tại ngày 31/12/2019 là khoản tiền cho Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - HUD (Công ty mẹ) vay theo Hợp đồng vay vốn số 458/2019/HĐVV-HUD ngày 20/07/2019 với số tiền vay là 20.000.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, kỳ hạn hoàn trả 06 tháng.

10. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2019</u>		<u>01/01/2019</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	3.522.740.227	-	2.169.429.538	-
Tạm ứng	212.115.000	-	543.704.000	-
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	2.543.103.935	-	924.962.571	-
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	813.698.630	-	924.962.571	-
- Tiền gửi tiết kiệm	1.729.405.305	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	538.560.000	-	-	-
Phải thu khác	228.961.292	-	700.762.967	-
Dài hạn	-	-	538.560.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	538.560.000	-
Cộng	<u>3.522.740.227</u>	<u>-</u>	<u>2.707.989.538</u>	<u>-</u>

Trong đó Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị là bên liên quan của Công ty.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dư phòng	Giá gốc	Dư phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.495.374.393		53.760.671.327	-
- Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV - CT2 Linh Đàm (*)	1.829.006.929	-	5.975.176.399	-
- Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa	-	-	43.546.958.741	-
- Các dự án khác	3.618.755.000	-	3.985.374.775	-
- Các công trình xây lắp	47.612.464	-	253.161.412	-
Cộng	5.495.374.393	-	53.760.671.327	-

(*) Công ty là đồng chủ đầu tư dự án “Xây dựng nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV – CT2 tại lô đất CT2 thuộc khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm” theo hợp đồng số 425/HĐ-HUD ngày 03/11/2011 với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) về việc ủy quyền thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án xây dựng dựng nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV – CT2 tại lô đất CT2 thuộc khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm. Tổng mức đầu tư sau thuế đã được phê duyệt của dự án là 464.717.814.721 đồng. Đến thời điểm 31/12/2019, chủ đầu tư đã bàn giao hầu hết căn hộ đã bán cho khách hàng.

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2019	9.249.590.155	261.390.000	5.306.554.273	14.817.534.428
Thanh lý, nhượng bán	-	(69.700.000)	-	(69.700.000)
Tại ngày 31/12/2019	9.249.590.155	191.690.000	5.306.554.273	14.747.834.428
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2019	4.584.822.125	165.544.994	2.400.946.091	7.151.313.210
Khấu hao trong năm	339.768.032	43.460.300	472.268.364	855.496.696
Thanh lý, nhượng bán	-	(69.700.000)	-	(69.700.000)
Tại ngày 31/12/2019	4.924.590.157	139.305.294	2.873.214.455	7.937.109.906
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2019	4.664.768.030	95.845.006	2.905.608.182	7.666.221.218
Tại ngày 31/12/2019	4.324.999.998	52.384.706	2.433.339.818	6.810.724.522
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng</i>	249.590.155	-	778.227.000	1.027.817.155

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá				
Nhà cửa và vật kiến trúc	6.121.870.104	-	-	6.121.870.104
Giá trị hao mòn lũy kế				
Nhà cửa và vật kiến trúc	214.265.457	122.437.404	-	336.702.861
Giá trị còn lại				
Nhà cửa và vật kiến trúc	5.907.604.647	-	122.437.404	5.785.167.243

Bất động sản đầu tư là giá trị của 27 căn hộ chung cư thuộc Dự án nhà ở xã hội Thái Bình, thời gian cho thuê là 5 năm tính từ ngày 01/4/2017.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa Tín	58.173.431	58.173.431	-	-
Công ty TNHH Thương mại và vận tải Tân Hoàng Phát	178.975.500	178.975.500	178.975.500	178.975.500
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	67.092.050	67.092.050	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	80.829.450	80.829.450	794.733.200	794.733.200
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng	-	-	306.000.000	306.000.000
Tổng hợp	-	-	364.758.524	364.758.524
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thương Mại Hợp Thành	78.645.200	78.645.200	736.544.081	736.544.081
Các nhà cung cấp khác	78.645.200	78.645.200	736.544.081	736.544.081
Cộng	463.715.631	463.715.631	2.381.011.305	2.381.011.305

Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	67.092.050	67.092.050	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	9.300.000	9.300.000	9.300.000	9.300.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	80.829.450	80.829.450	794.733.200	794.733.200

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Khách hàng Dự án BT-LK Đông Sơn - Thanh Hóa	-	2.151.786.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	152.710.200	185.261.200
Cộng	<u>152.710.200</u>	<u>2.337.047.200</u>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>01/01/2019</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>31/12/2019</u>
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	805.610.286	441.742.888	363.867.398
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.560.071.587	1.146.639.997	2.664.686.093	1.042.025.491
Thuế thu nhập cá nhân	253.038.541	322.096.970	478.470.737	96.664.774
Tiền thuế đất, tiền thuê đất	-	211.443.134	211.443.134	-
Thuế khác	1.132.444.555	(18.749.323)	1.063.000.815	50.694.417
Cộng	<u>3.945.554.683</u>	<u>2.467.041.064</u>	<u>4.859.343.667</u>	<u>1.553.252.080</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí Dự án nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV - CT2 Linh Đàm	4.700.685.647	6.145.822.276
Trích trước chi phí Dự án khác	7.552.458.519	13.222.071.327
Các khoản chi phí trích trước khác	405.780.037	347.812.855
Cộng	<u>12.658.924.203</u>	<u>19.715.706.458</u>

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	3.652.715.111	5.824.478.913
Phải trả Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	2.582.852.615	4.040.420.910
- Phải trả về cổ tức và lợi nhuận được chia	2.582.852.615	3.707.083.971
- Các khoản phải trả khác cho TCT	-	333.336.939
Phí bảo trì chung cư cao tầng B1, B2 - CT2 Linh Đàm	110.495.344	23.066.666
Các khoản phải trả, phải nộp khác	959.367.152	1.760.991.337
Dài hạn	449.484.000	449.484.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	449.484.000	449.484.000
Cộng	<u>4.102.199.111</u>	<u>6.273.962.913</u>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Là khoản chi phí trích sửa chữa bảo hành sẽ phải thực hiện tại Công trình Nhà ở cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Tower).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng chi tiết biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018	89.623.530.000	4.939.124.000	778.227.000	14.055.863.797	47.089.893.515	156.486.638.312
- Lãi trong năm	-	-	-	-	16.110.990.600	16.110.990.600
- Điều chỉnh nguồn vốn, quỹ	-	-	(778.227.000)	(7.027.931.899)	7.806.158.899	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(35.849.412.000)	(35.849.412.000)
- Tạm chia lợi nhuận cho Tổng Công ty	-	-	-	-	(293.516.646)	(293.516.646)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.736.245.863)	(5.736.245.863)
- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(312.000.000)	(312.000.000)
- Trích thưởng Ban quản trị và điều hành	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Tại ngày 01/01/2019	89.623.530.000	4.939.124.000	-	7.027.931.898	28.315.868.505	129.906.454.403
- Lãi trong năm	-	-	-	-	4.580.546.656	4.580.546.656
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(7.169.882.400)	(7.169.882.400)
- Tạm chia lợi nhuận cho Tổng Công ty (**)	-	-	-	-	(3.471.530.397)	(3.471.530.397)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(782.000.000)	(782.000.000)
- Thù lao HĐQT và BKS (*)	-	-	-	-	(185.170.000)	(185.170.000)
Tại ngày 31/12/2019	89.623.530.000	4.939.124.000	-	7.027.931.898	21.287.832.364	122.878.418.262

(*) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/09/2019, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2018 chi tiết như sau:

- Chi trả cổ tức bằng tiền (8%/cổ phần):	7.169.882.400 đồng
- Trả thù lao cho HĐQT, ban kiểm soát:	185.170.000 đồng
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi:	782.000.000 đồng

(**) Công ty tạm chia lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty HUD theo Nghị quyết số 90/NQ-HĐQT và Nghị quyết số 89/NQ-HĐQT ngày 31/12/2019 của Hội đồng quản trị như sau: chia lợi nhuận bổ sung năm 2018 là 506.220.993 đồng và tạm chia lợi nhuận năm 2019 là 2.965.309.404 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2019			01/01/2019		
	Số cổ phần	Tỉ lệ (%)	Giá trị VND	Số cổ phần	Tỉ lệ (%)	Giá trị VND
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	4.570.800	51	45.708.000.000	4.570.800	51	45.708.000.000
Cổ đông khác	4.391.553	49	43.915.530.000	4.391.553	49	43.915.530.000
Cộng	8.962.353	100	89.623.530.000	8.962.353	100	89.623.530.000

Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	55.445.347.918	18.273.720.463
Doanh thu hoạt động xây lắp	403.945.000	11.448.759.909
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	178.276.367
Cộng	55.849.292.918	29.900.756.739

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	48.112.959.311	10.917.852.411
Giá vốn hoạt động xây lắp	395.866.100	11.219.784.532
Giá vốn cung cấp dịch vụ	222.996.361	145.808.385
Hoàn nhập chi phí trích trước hoạt động BĐS	(6.749.957.242)	(24.772.663.392)
Dự phòng bảo hành công trình	1.014.518.182	-
Cộng	42.996.382.712	(2.489.218.064)

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

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.512.414.465	2.771.762.569
Lãi cho vay	1.901.208.458	2.968.828.006
Cộng	5.413.622.923	5.740.590.575
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan		
<i>Tiền lãi cho vay</i>		
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	1.901.208.458	2.968.828.006

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.415.078.187	10.307.131.850
Chi phí đồ dùng văn phòng	44.912.568	238.195.498
Chi phí khấu hao tài sản	855.496.696	865.646.696
Thuế, phí, lệ phí	229.283.691	281.185.548
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.718.117.386	4.392.896.839
Các khoản bằng tiền khác	578.108.086	1.066.767.126
Cộng	12.840.996.614	17.151.823.557

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCDC	3.172.727	209.090.909
Các khoản thu khác	474.804.911	432.462.106
Cộng	477.977.638	641.553.015

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Các khoản bị phạt, tiền chậm nộp thuế	153.903.383	1.137.542.606
Các khoản khác	2.545.003	77.437.731
Cộng	156.448.386	1.214.980.337

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận trước thuế	5.747.065.767	20.405.314.499
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
- Cộng: - Chi phí không được trừ (vĩnh viễn)	221.480.111	1.205.983.022
- Chi phí không được trừ tạm thời	-	(19.490.220.863)
Thu nhập chịu thuế	5.968.545.878	2.121.076.658
<i>Trong đó chi tiết theo hoạt động:</i>		
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	5.675.029.294	1.767.476.269
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp (a)	1.135.005.859	353.495.254
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh NOXH	271.900.650	279.356.048
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- Thuế TNDN phải nộp (b)	27.190.065	27.935.605
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động SXKD thông thường	21.615.934	74.244.341
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp (c)	4.323.187	14.848.867
Thuế TNDN nộp bổ sung của các năm trước (d)	-	-
Thuế TNDN hoãn lại được phân bổ (e)	-	(148.322.152)
Tạm nộp 1% Thuế TNDN trên tiền thu trước của hoạt động kinh doanh BĐS (f)	(19.879.114)	19.879.114
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành (a+b+c+d+e+f)	1.146.639.997	267.836.688

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.580.546.656	16.110.990.600
- Lợi nhuận chia cho TCT Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.965.309.404)	(799.737.639)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và các khoản khác	(114.933.000)	(967.170.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.500.304.252	14.344.082.961
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.962.353	8.962.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	167	1.600

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2018 đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận năm 2018 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/09/2019 và Thông báo kết quả kiểm toán số 1097/TB-KTNN ngày 20/12/2019 của Kiểm toán Nhà nước về Báo cáo tài chính năm 2018.

Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty tạm trừ khoản thù lao hội đồng quản trị và ban kiểm soát theo kế hoạch và do Công ty chưa tiến hành phân phối lợi nhuận năm 2019, theo đó chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể được điều chỉnh phụ thuộc vào việc phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

29. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số 4.15.

	Giá trị ghi số 31/12/2019	Giá trị ghi số 01/01/2019
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.055.814.487	63.956.906.973
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	70.634.109.374	601.201.458
Phải thu của khách hàng	6.768.702.579	7.120.535.480
Phải thu về cho vay	20.000.000.000	20.000.000.000
Phải thu khác	3.310.625.227	2.707.989.538
Cộng	116.769.251.667	94.386.633.449
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán	463.715.631	2.381.011.305
Chi phí phải trả và dự phòng phải trả	13.660.292.385	19.715.706.458
Phải trả khác	4.102.199.111	6.273.962.913
Cộng	18.226.207.127	28.370.680.676

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tiền tệ và rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Ban Giám đốc lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

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

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Giám đốc nhận được.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc giá trị của dòng tiền tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động do sự biến động về giá trên thị trường. Rủi ro thị trường bị ảnh hưởng bởi các loại: Rủi ro tỷ giá ngoại tệ, rủi ro giá cả khác. Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá trên thị trường.

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng và bán hàng. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

- Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

- Không có tài sản tài chính quá hạn hoặc giảm giá

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	<u>Đến 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>
	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019		
Phải trả người bán	463.715.631	-
Chi phí phải trả và dự phòng phải trả	12.658.924.203	1.001.368.182
Phải trả khác	3.652.715.111	449.484.000
Cộng	<u>16.775.354.945</u>	<u>1.450.852.182</u>
Tại ngày 01/01/2019		
Phải trả người bán	2.381.011.305	-
Chi phí phải trả và dự phòng phải trả	19.715.706.458	-
Phải trả khác	5.824.478.913	449.484.000
Cộng	<u>27.921.196.676</u>	<u>449.484.000</u>

Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

31. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư sau:

STT Bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	Công ty mẹ
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Cùng công ty mẹ
3. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng công ty mẹ
4. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị (HUDS)	Cùng công ty mẹ

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong kỳ Công ty còn có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	VND	VND
Mua hàng		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	89.141.981	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC	-	386.304.672
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	-	6.341.286.363
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	553.886.364	915.740.000
Chia cổ tức và lợi nhuận		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	7.128.170.397	18.576.716.646
Thu nhập của thành viên BGD và HĐQT	2.000.698.268	2.852.417.191

32. THÔNG TIN KHÁC

	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
	VND	VND
Thù lao của Ban kiểm soát	728.547.170	1.259.327.150

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán.

Một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính năm 2018 đã được điều chỉnh hồi tố theo Thông báo kết quả kiểm toán số 1097/TB-KTNN ngày 20/12/2019 của Kiểm toán Nhà nước về Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà HUD2. Chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

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

Bảng cân đối kế toán	Mã số	31/12/2018		31/12/2018
		Trước điều chỉnh	Điều chỉnh	
		VND	VND	VND
Nợ ngắn hạn				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3.764.761.471	180.793.212	3.945.554.683
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20.619.672.517	(903.966.059)	19.715.706.458
Vốn chủ sở hữu				
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	15.094.301.106	723.172.847	15.817.473.953
Cộng		39.478.735.094	-	39.478.735.094

Báo cáo kết quả kinh doanh	Mã số	Năm 2018		Năm 2018
		Trước điều chỉnh	Điều chỉnh	
		VND	VND	VND
Giá vốn hàng bán	11	(1.784.877.209)	(704.340.855)	(2.489.218.064)
Chi phí tài chính	22	408.678.999	(408.678.999)	-
Chi phí bán hàng	25	(209.053.795)	209.053.795	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	19.501.348.440	903.966.059	20.405.314.499
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	87.043.476	180.793.212	267.836.688
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	15.387.817.753	723.172.847	16.110.990.600

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Người lập biểu



Trương Thị Ngọc Linh

Phụ trách phòng TCKT



Nguyễn Thị Lệ Hằng



Nguyễn Thế Ước