

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 85 /TB-HUD8

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2020

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GD CHỨNG KHOÁN**

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8.

Mã chứng khoán: HD8

Địa chỉ trụ sở chính: Số 2 và 3 - TTB, Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại/Fax: 024 66640911

Người thực hiện công bố thông tin: Lê Quang Phong

Chức vụ: Trưởng phòng Tổ chức hành chính Công ty.

Loại thông tin công bố: 24h Bất thường Theo yêu cầu Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Công bố Báo cáo thường niên năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty ngày 19/3/2020 tại đường dẫn <http://hud8.vn/>

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2019 của Công ty HUD8 (Báo cáo số 84/BC-HUD8 ngày 19/3/2020).

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
TRƯỞNG PHÒNG TCHC**



Lê Quang Phong

Số: 84 /BC-HUD8

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Năm báo cáo: 2019

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102333784 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/08/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 27/12/2019;
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng;
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 100.000.000.000 đồng;
- Địa chỉ: Số 2 và 3 - TTB Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- Điện thoại: (024) 66640911;
- Fax: (024) 66640911;
- Website: www.hud8.vn;
- Mã cổ phiếu: HD8.

Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 (Công ty HUD8) được thành lập vào ngày 02/8/2007 với số vốn điều lệ ban đầu là 50 tỷ đồng, trong đó: vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (Tổng công ty HUD) chiếm 51%; các tổ chức và cá nhân khác góp 49% vốn điều lệ.

Được thành lập với mục đích ban đầu là triển khai thực hiện dự án Khu đô thị mới Vân Canh, đầu tư các dự án phát triển đô thị, khu công nghiệp địa bàn phía Tây - Tây bắc tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) và các địa phương khác. Đến nay, bên cạnh việc đầu tư các dự án thứ phát tại khu đô thị mới Vân Canh, Công ty HUD8 đã và đang thực hiện đầu tư một số dự án tại khu đô thị mới Tây nam hồ Linh Đàm, Khu văn phòng, nhà ở và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden, Khu đô thị HUD - Sơn Tây tại thành phố Hà Nội và khu nhà ở Bình Minh tại thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

Trải qua 13 năm hình thành và phát triển, Công ty HUD8 đã gặt hái được những thành quả đáng khích lệ trong các mặt hoạt động, hằng năm Công ty đều hoàn thành thắng lợi các mục tiêu, nhiệm vụ SXKD đã đề ra; sản phẩm đảm bảo chất lượng, các sản phẩm của Công ty HUD8 ngày càng được quan tâm nhiều hơn trên thị trường bất động sản; tình hình tài chính lành mạnh; đời sống vật chất và tinh thần của cán bộ công nhân viên ngày càng được nâng cao; nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước được

thực hiện đầy đủ; nguồn vốn chủ sở hữu được gia tăng tính lũy, quyền lợi của các cổ đông luôn được đảm bảo.

Một số dấu mốc quan trọng trong quá trình hình thành và phát triển:

- Tháng 8/2007: Công ty HUD8 được thành lập;
- Tháng 4/2008: Công ty được Tổng công ty HUD giao quản lý dự án và giám sát thi công dự án hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Vân Canh, huyện Hoài Đức, Hà Nội;
- Quý I/2009: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình Nhà ở thấp tầng các lô LK34, LK35, LK37, LK38, LK41 tại khu ĐTM Vân Canh, Hoài Đức, Hà Nội;
- Quý II/2011: Công ty triển khai đầu tư dự án Khu nhà ở Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;
- Quý IV/2011: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình Nhà ở chung cư cao tầng D1 tại lô đất CT2 khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội;
- Quý I/2013: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình nhà ở thấp tầng tại các lô đất TT2 và dãy B lô TT6 khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Quý II/2014: Công ty tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thường từ nguồn Quỹ đầu tư phát triển và lợi nhuận tăng thêm cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu của các cổ đông. Số lượng cổ phiếu phát hành là: 5.000.000 cổ phiếu;
- Quý III/2014: Công ty triển khai đầu tư dự án công trình Nhà ở thấp tầng tại lô TT6 dãy D khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Quý I/2017: Công ty triển khai đầu tư dự án Khu nhà ở văn phòng và dịch vụ công cộng Xuân Phương Garden tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội (thông qua công ty con do HUD8 làm chủ sở hữu: Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land);
- Quý IV/2018:
 - + Công ty triển khai đầu tư dự án Nhà ở thấp tầng liền kề lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B Khu đô thị mới HUD - Sơn Tây, Thị xã Sơn Tây, Hà Nội;
 - + Công ty HUD8 trở thành công ty đại chúng theo văn bản số 7467/UBCK-GSDC ngày 07/11/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh chính: đầu tư và kinh doanh bất động sản; quản lý, giám sát dự án;
- Địa bàn kinh doanh: Tập trung nguồn lực vào hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại địa bàn thành phố Hà Nội và tỉnh Lào Cai.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

Công ty HUD8 hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý như sau:

3.1. Mô hình quản trị:

- Đại hội đồng cổ đông: là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, hoạt động thông qua các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, Đại hội đồng cổ đông bất thường hoặc thông qua các quyết định bằng việc lấy ý kiến bằng văn bản;

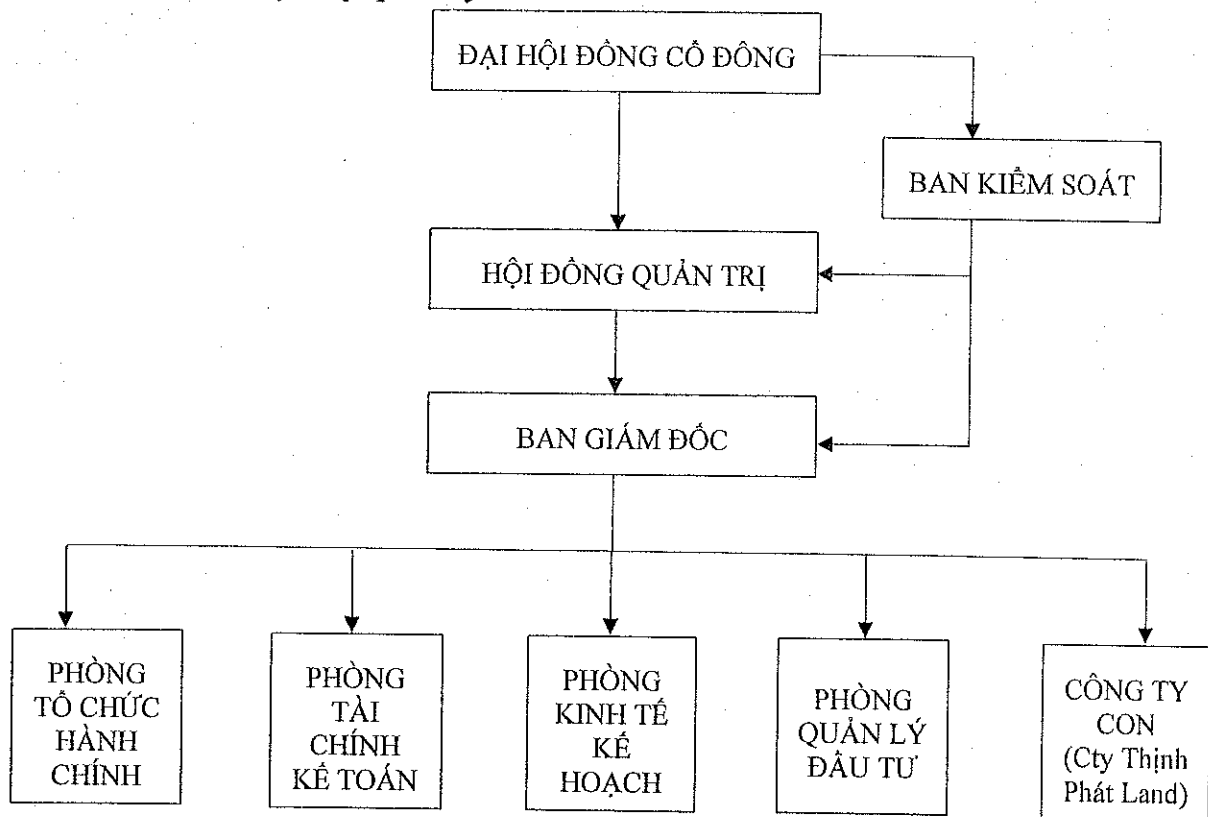
- Hội đồng quản trị: là cơ quan quản lý của Công ty, có quyền hạn và nghĩa vụ được quy định tại điều 27 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty HUD8 và các quy định khác của pháp luật;

- Ban Kiểm soát: thực hiện quyền hạn và nghĩa vụ được quy định tại điều 38 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty HUD8 và các quy định khác của pháp luật;

- Ban Giám đốc: Giám đốc có nhiệm vụ điều hành toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Giám đốc có quyền và nghĩa vụ được quy định tại điều 35 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty HUD8 và các quy định khác của pháp luật. Phó giám đốc là người giúp Giám đốc một hoặc một số nhiệm vụ theo sự phân công và ủy quyền của Giám đốc; chịu trách nhiệm trước Giám đốc, Hội đồng quản trị và pháp luật về phạm vi công việc được phân công và ủy quyền;

- Các phòng, ban chức năng: chịu trách nhiệm tham mưu cho Giám đốc Công ty các công việc thuộc phạm vi chức năng của phòng. Đồng thời, phối hợp với các đơn vị trực thuộc trong việc thực hiện mục tiêu và chiến lược chung của Công ty.

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý:



3.3. Công ty con:

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển nhà và đô thị Thịnh Phát Land (Công ty Thịnh Phát Land).

- Địa chỉ: Số 2 và 3 - TTB Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: đầu tư và kinh doanh bất động sản.

- Số vốn góp của Công ty HUD8: 43,5 tỷ đồng, chiếm 100% vốn điều lệ.

4. Định hướng phát triển:

- Mục tiêu hoạt động của Công ty:

+ Không ngừng phát triển, kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn đầu tư tại Công ty; tối đa hóa lợi nhuận, hoạt động sản xuất kinh doanh đem lại lợi ích tối ưu cho các cổ đông, đóng góp ngân sách Nhà nước thông qua các loại thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời đem lại việc làm tạo thu nhập cho người lao động;

+ Đa dạng hóa ngành nghề, kinh doanh, mở rộng thị trường trong và ngoài nước, nâng cao năng lực cạnh tranh, xây dựng và phát triển Công ty có tiềm lực kinh tế mạnh.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Xác định con người là yếu tố then chốt để xây dựng Công ty HUD8 ngày càng lớn mạnh trên tất cả các phương diện, trở thành doanh nghiệp có cơ cấu, quản trị điều hành chuyên nghiệp, có môi trường làm việc mà tại đó nhân viên có thể phát huy tốt nhất khả năng, đóng góp vào thành tựu chung của Công ty;

+ Cùng cố, nâng cao năng lực và chất lượng công tác đầu tư, phát huy tối đa khả năng sáng tạo, nghiên cứu ứng dụng sâu rộng hơn các tiến bộ khoa học, công nghệ trong từng dự án cụ thể để tiết giảm chi phí đầu tư, hạ giá thành, đưa ra thị trường những sản phẩm có tính cạnh tranh cao. Tiếp tục đẩy mạnh ngành nghề mũi nhọn đóng vai trò định hướng trong chiến lược phát triển đô thị và nhà ở tại Việt Nam;

+ Cùng với Công ty mẹ - Tổng công ty HUD tham gia điều tiết thị trường bất động sản, tập trung phát triển nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình và thu nhập thấp;

+ Phát triển đô thị và nhà ở, gắn kết chặt chẽ với các lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật, sản xuất vật liệu xây dựng, môi trường để phát huy sức mạnh tổng hợp của Công ty;

+ Trong tương lai, Công ty HUD8 tiếp tục phát huy những thế mạnh để tạo nền tảng phát triển vững chắc, đồng thời kết hợp với đổi mới, ứng dụng khoa học kỹ thuật phù hợp với xu thế phát triển của thời đại, tiếp tục đưa ra thị trường những sản phẩm có chất lượng từ đó tiếp tục khẳng định thương hiệu HUD8 trên thị trường bất động sản Việt Nam;

+ Đối với cộng đồng: với tinh thần hướng tới cộng đồng, Công ty HUD8 luôn mong muốn mang đến những sản phẩm phù hợp với thu nhập và nhu cầu của người dân, với dịch vụ bán hàng đến dịch vụ sau bán hàng đảm bảo chất lượng;

+ Cam kết tuân thủ quy định của pháp luật và ứng xử đúng đắn các chuẩn mực đạo đức. Với mục tiêu phát triển bền vững, hoạt động của Công ty HUD8 gắn với việc tôn trọng thiên nhiên, nâng cao ý thức bảo vệ và cải tạo môi trường, đóng góp vào sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

5. Các rủi ro:

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, do đó Công ty HUD8 cũng có nguy cơ gặp những rủi ro như sau:

- Rủi ro về thị trường: rủi ro từ thị trường sẽ gây ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm những biến động của tình hình kinh tế tác động làm giảm khả năng tài chính, giảm nhu cầu về nhà ở của khách hàng; tình hình cung,

cầu của thị trường bất động sản,... Do đó, Công ty HUD8 luôn nghiên cứu và đưa ra sản phẩm phù hợp với từng phân khúc thị trường, làm tốt công tác dịch vụ sau bán hàng để thu hút và tạo niềm tin cho khách hàng khi tìm đến sản phẩm của Công ty.

- Rủi ro về pháp luật: do hệ thống văn bản pháp luật của Nhà nước hiện nay chưa được hoàn chỉnh, sự thay đổi trong các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản,... sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Để hạn chế thấp nhất rủi ro về chính sách pháp luật, Công ty HUD8 thường xuyên cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty. Tổ chức cho các phòng, ban chuyên môn tập huấn về những chính sách mới của pháp luật để áp dụng kịp thời vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Rủi ro khác: một số rủi ro khác cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như lạm phát, thiên tai, dịch họa, dịch bệnh,...

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019

1.1. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty HUD8 (Báo cáo riêng):

- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 109,61 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 18,15 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế : 16,02 tỷ đồng;
- Tổng tài sản : 225,95 tỷ đồng;
- Vốn CSH tại ngày 31/12/2019 : 130,74 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu: 13,9 %.

1.2. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty HUD8 (Báo cáo hợp nhất):

- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 183,96 tỷ đồng, đạt 114% kế hoạch;
- Lợi nhuận trước thuế : 19,53 tỷ đồng, đạt 101% kế hoạch;
- Lợi nhuận sau thuế : 14,83 tỷ đồng;
- Tổng tài sản : 291,88 tỷ đồng;
- Vốn CSH tại ngày 31/12/2019 : 133,67 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/ Vốn chủ sở hữu: 14,6 %.

2. Tổ chức và nhân sự:

Danh sách Ban điều hành tính đến ngày 31/12/2019:

Ông Nguyễn Phúc Khánh - Ủy viên HĐQT, Giám đốc Công ty
Năm sinh: 1972

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Số cổ phần sở hữu: 1.660.000 cổ phần (trong đó: Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty HUD là 1.600.000 cổ phần; sở hữu cá nhân là 60.000 cổ phần)

Ông Nguyễn Việt Thịnh - Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1960

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Số cổ phần sở hữu: 9.000 cổ phần

Ông Nguyễn Ngọc Hải - Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1984

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Số cổ phần sở hữu: 1.001.000 cổ phần (trong đó: Đại diện sở hữu cho Tổng Công ty HUD là 1.000.000 cổ phần; sở hữu cá nhân là 1.000 cổ phần)

Ông Lê Minh Phúc - Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1981

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kỹ thuật, Kỹ sư Xây dựng cầu đường

Số cổ phần sở hữu: 500 cổ phần

Ông Tạ Văn Phương - Kế toán trưởng Công ty

Năm sinh: 1983

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

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

Số cổ phần sở hữu: 500 cổ phần

Thay đổi trong Ban điều hành:

- Ngày 29/01/2019, Hội đồng quản trị bổ nhiệm ông Lê Minh Phúc giữ chức Phó Giám đốc Công ty;

- Ngày 29/01/2019, Hội đồng quản trị bổ nhiệm lại ông Tạ Văn Phương giữ chức Kế toán trưởng Công ty.

Số lượng cán bộ, công nhân viên:

Lao động bình quân 2019 của Công ty là 33 người, trong đó CBCNV có trình độ trên Đại học chiếm 60%.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện đầu tư các dự án:

3.1. Tình hình thực hiện đầu tư các dự án:

Trong năm 2019, Công ty HUD8 và công ty con tiếp tục triển khai đầu tư tại các dự án dở dang, cụ thể:

- Dự án Xuân Phương Garden (do công ty Thịnh Phát Land thực hiện): Hoàn thành công tác kiểm toán, quyết toán các gói thầu thuộc giai đoạn 1 của dự án, triển khai các thủ tục bàn giao hệ thống cấp điện cho Công ty điện lực Nam Từ Liêm quản lý, vận hành. Báo cáo và được UBND thành phố Hà Nội cho phép điều chỉnh tiến độ tiếp tục thực hiện giải phóng mặt bằng giai đoạn 2 dự án;

- Dự án nhà ở thấp tầng lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B khu đô thị HUD - Sơn Tây: Thực hiện công tác đầu tư xây dựng dự án đảm bảo chất lượng, an toàn và đáp ứng đúng tiến độ yêu cầu đề ra.

Bên cạnh đó, công tác quyết toán vốn đầu tư các dự án hoàn thành cũng đang được công ty triển khai, đến nay đơn vị kiểm toán đã hoàn thành công tác kiểm toán vốn đầu tư và gửi báo cáo cho công ty, hiện tại công ty đang xem xét về số liệu của

đơn vị kiểm toán.

3.2. Đầu tư tài chính:

Năm 2019 Công ty HUD8 không đầu tư thêm vào đầu tư tài chính.

3.3. Các công ty con, công ty liên kết:

Công ty con do Công ty HUD8 là chủ sở hữu nắm giữ 100% vốn điều lệ Công ty Thịnh Phát Land.

Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của Công ty Thịnh Phát Land tại ngày 31/12/2019:

- Tổng giá trị tài sản	: 158,58 tỷ đồng;
- Doanh thu thuần	: 80,47 tỷ đồng;
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	: 12,80 tỷ đồng;
- Lợi nhuận khác	: -1,21 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế	: 11,59 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế	: 9,03 tỷ đồng.

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2019 của Công ty Thịnh Phát Land)

4. Tình hình tài chính:

4.1. Tình hình tài chính:

- Tình hình tài chính theo báo cáo riêng:

Đơn vị tính: đồng VN

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	293.127.744.152	225.952.744.526	-23%
Doanh thu thuần	87.986.453.819	100.945.365.508	15%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	12.026.654.045	17.271.001.250	44%
Lợi nhuận khác	18.035.558	881.818.182	4.789%
Lợi nhuận trước thuế	12.044.689.603	18.152.819.432	51%
Lợi nhuận sau thuế	9.587.351.682	16.015.111.983	67%

(Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2018, 2019 của Công ty HUD8)

Các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng giảm so với cùng kỳ năm 2018 là do: Trong kỳ Công ty hạch toán hàng tồn kho sang giá vốn hàng bán để xác định kết quả kinh doanh.

- Tình hình tài chính theo báo cáo hợp nhất:

Đơn vị tính: đồng VN

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	441.035.185.980	291.883.070.840	-34%
Doanh thu thuần	162.030.297.264	181.419.839.998	12%

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng, giảm
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	21.436.377.448	19.864.174.044	-7%
Lợi nhuận khác	110.378.618	-330.459.552	-399%
Lợi nhuận trước thuế	21.546.756.066	19.533.714.492	-9%
Lợi nhuận sau thuế	16.687.856.053	14.834.155.271	-11%
Tỷ lệ trả cổ tức (theo vốn ĐL)	10%	Dự kiến 10%	

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2018, 2019 của Công ty HUD8)

Các chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng giảm so với cùng kỳ năm 2018: Chỉ tiêu giá trị tổng tài sản giảm do trong kỳ Công ty hạch toán hàng tồn kho sang giá vốn hàng bán để xác định kết quả kinh doanh; chỉ tiêu lợi nhuận giảm do, tỷ suất lợi nhuận sản phẩm kinh doanh năm 2019 thấp hơn cùng kỳ năm trước.

4.2. Các chỉ tiêu tài chính hợp nhất chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	2,11	2,33	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	0,28	0,24	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,70	0,54	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,37	1,18	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	0,34	0,54	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,37	0,62	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	10,3%	8,2%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	12,8%	11,1%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,8%	5,1%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	13,2%	10,9%	

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2018, 2019 của Công ty)

Qua các chỉ số tài chính cho thấy Công ty HUD8 chủ động được nguồn vốn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn; hiệu quả hoạt động SXKD cơ bản giữ ổn định, thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đều đạt và vượt mức so với kế hoạch đặt ra.

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

5.1. Cổ phần:

Công ty hiện đang lưu hành số cổ phần như sau:

- Số cổ phần đang lưu hành: 10.000.000 cổ phần;
- Số cổ phần tự do chuyển nhượng: 10.000.000 cổ phần;
- Số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần.

5.2. Cơ cấu cổ đông:

- Tổng số cổ phần lưu hành: 10.000.000 cổ phần;

Theo danh sách chốt ngày 16/9/2019, Công ty có tổng số cổ đông là 127, trong đó:

+ Cổ đông nhà nước (Tổng Công ty HUD) nắm giữ tỷ lệ: 51% (tương ứng 5.100.000 cổ phần). Các cổ đông khác nắm giữ tỷ lệ: 49% (tương ứng 4.900.000 cổ phần);

+ Cổ đông cá nhân: 124 cổ đông, nắm giữ 3.999.600 cổ phần (chiếm 39,996%);

+ Cổ đông trong nước: 126 cổ đông, nắm giữ 9.999.600 cổ phần (chiếm 99,996%);

+ Cổ đông nước ngoài: 01 cổ đông, nắm giữ 400 cổ phần (chiếm 0,004%);

+ Cổ đông lớn chiếm 68%: Trong đó Tổng Công ty HUD là 51%, các cổ đông khác là 17%.

Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ trên 5% cổ phần tại thời điểm 16/9/2019:

Tt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Cá nhân/ Tổ chức	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL thực góp
1	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH	Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội	Tổ chức	5.100.000	51%
2	Công ty Cổ phần Tasco	Tầng 4 Tòa nhà M5 số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Tp Hà Nội	Tổ chức	900.000	9%
3	Trương Đình Hải	Số 8C dốc Ngọc Hà, Ba Đình, Hà Nội	Cá nhân	800.000	8%
	TỔNG			6.800.000	68%

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 16/9/2019 của Công ty HUD8)

Danh sách cổ đông là tổ chức tại thời điểm 16/9/2019:

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Quốc gia	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL thực góp
1	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH	Tầng 28 - 32 tòa nhà Văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp Hà Nội	Việt Nam	5.100.000	51%
2	Công ty cổ phần Tasco	Tầng 4 Tòa nhà M5 số 91 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Tp Hà Nội	Việt Nam	900.000	9%
3	America LLC	PO Box F43031, Freeport, Bahamas	St Kitts and Nevis	400	
	TỔNG			6.000.400	60,004%

(Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 16/9/2019 của Công ty HUD8)

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2019 vốn đầu tư của chủ sở hữu Công ty HUD8 không có thay đổi, vốn đầu tư của chủ sở hữu Công ty HUD8 tại ngày 31/12/2019 là: 100.000.000.000 đồng.

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2019 Công ty HUD8 không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ;

5.5. Các chứng khoán khác:

Trong năm 2019, Công ty HUD8 không phát sinh giao dịch các chứng khoán khác.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty:

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Việc sử dụng nguyên vật liệu tại các dự án được Công ty quản lý chặt chẽ, tuân thủ định mức tiêu hao theo quy định của Nhà nước. Khi triển khai đầu tư dự án, công tác quản lý đối với các nhà thầu được Công ty thực hiện qua hai cơ chế giám sát là giám sát của chủ đầu tư và giám sát của đơn vị tư vấn. Do đó, công tác quản lý nguồn vật liệu được đảm bảo tiết kiệm, hiệu quả ngay từ giai đoạn phê duyệt đến giai đoạn quyết toán công trình; nguyên vật liệu đảm bảo đúng thông số kỹ thuật, đảm bảo chất lượng và tính thẩm mỹ của công trình.

6.2. Tiêu thụ năng lượng:

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng là một trong những yêu cầu 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 giải pháp tiết kiệm năng lượng cho chủ đầu tư

và người sử dụng.

6.3. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, trong đó có pháp luật về bảo vệ môi trường.

6.4. Chính sách liên quan đến người lao động:

Chính sách tiền lương và điều kiện lao động:

Công ty thực hiện chính sách tiền lương, phúc lợi đối với người lao động trên cơ sở tuân thủ Bộ Luật lao động, Thỏa ước tập thể lao động và căn cứ theo hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Năm 2018, thu nhập bình quân của CBCNV Công ty đạt 19,43 triệu đồng/người/tháng.

Điều kiện làm việc của CBCNV Công ty không ngừng được cải thiện. Công ty tổ chức chăm lo, khám sức khỏe cho 100% CBCNV; tổ chức cho CBCNV đi tham quan, nghỉ mát để tái tạo sức khỏe. Đối với bộ phận lao động gián tiếp, Công ty đảm bảo văn phòng làm việc thoáng mát, CBCNV được trang bị những công cụ, dụng cụ làm việc cơ bản. Đối với bộ phận lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ, vệ sinh lao động theo yêu cầu của công việc.

Hoạt động đào tạo người lao động:

Xác định nguồn nhân lực là khâu then chốt để phát triển doanh nghiệp, do đó hằng năm Công ty đã xây dựng kế hoạch ngân sách dành cho công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; khuyến khích tạo điều kiện cho CBCNV tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó, chất lượng nguồn nhân lực ngày càng được cải thiện, đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững của đơn vị.

III. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Trong năm 2019, Công ty HUD8 đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu, nhiệm vụ của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị. Các chỉ tiêu giá trị SXKD thực hiện đều đạt và vượt mức kế hoạch đặt ra. Công tác đầu tư, kinh doanh tại các dự án do Công ty HUD8 thực hiện cơ bản đáp ứng tiến độ yêu cầu và tuân thủ đúng các quy định, vốn của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn và phát triển.

Kết quả một số chỉ tiêu SXKD đạt được trong năm 2019 như sau:

- Tổng giá trị kinh doanh, dịch vụ : 166,81 tỷ đồng;
- Tổng giá trị vốn đầu tư : 152,21 tỷ đồng;
- Tổng doanh thu, thu nhập khác : 183,96 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 19,53 tỷ đồng;
- Nộp ngân sách nhà nước : 8,6 tỷ đồng.

2. Tình hình tài chính:

Bảng các chỉ tiêu hợp nhất thực hiện năm 2019

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Stt	Diễn giải	KH năm 2019	Thực hiện năm 2019	
			Giá trị	% so với KH năm
I	KẾT QUẢ KINH DOANH			
1	Tổng doanh thu	161,66	183,96	114%
2	Lợi nhuận trước thuế	19,38	19,53	101%
3	Lợi nhuận sau thuế	14,72	14,83	101%
4	Nộp ngân sách	8,5	8,6	101%
5	Chi trả cổ tức	10%	Dự kiến 10%	100%
II	TỔNG TÀI SẢN/ NGUỒN VỐN			
A	TÀI SẢN		291,88	
1	Tài sản ngắn hạn		265,50	
	Tiền và các khoản tương đương tiền		16,27	
	Các khoản phải thu ngắn hạn		7,33	
	Hàng tồn kho		237,80	
	Tài sản ngắn hạn khác		4,10	
2	Tài sản dài hạn		26,38	
	Tài sản cố định		1,16	
	Bất động sản đầu tư		5,72	
	Tài sản dở dang dài hạn		1,18	
	Tài sản dài hạn khác		18,32	
B	NGUỒN VỐN		291,88	
1	Nợ ngắn hạn		113,97	
	Phải trả người bán ngắn hạn		2,14	
	Vay và nợ tài chính ngắn hạn		2,58	
	Thuế và các khoản phải nộp NN		0,54	
	Doanh thu chưa thực hiện		95,93	
	Phải trả ngắn hạn khác		12,79	
2	Nợ dài hạn		44,24	
3	Nguồn vốn chủ sở hữu		133,67	
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		100,00	
	Quỹ đầu tư phát triển		9,22	
	Lợi nhuận chưa phân phối		24,45	

(Nguồn: BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2019 của Công ty HUD8)

2.1. Tình hình tài sản:

Theo số liệu báo cáo cho thấy kết cấu tài sản của Công ty năm 2019, tài sản ngắn hạn chiếm phần lớn trong tổng tài sản, tỷ lệ tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản là 91% cho thấy Công ty chủ yếu tập trung đẩy mạnh vào hoạt động sản xuất kinh doanh, hạn chế đầu tư vào tài sản cố định và đầu tư tài chính. Công ty HUD8 với hoạt động chính là Chủ đầu tư dự án nên việc lựa chọn và đạt được kết cấu tài sản này là phù hợp, giảm được tối đa chi phí cố định qua đó tập trung được nguồn lực để phục vụ hoạt động SXKD chính.

Công ty không có nợ phải thu xấu, tài sản xấu ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

2.2. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả tại ngày 31/12/2019 là: 158,2 tỷ đồng, là các khoản nợ chưa đến hạn, không có nợ quá hạn. Hiện tại Công ty chủ động được nguồn vốn đảm bảo thanh toán các khoản nợ, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán như sau:

+ Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty là 2,33 lần, công ty đảm bảo khả năng thanh toán ngắn hạn.

+ Hệ số nợ phải trả/ tổng tài sản là 0,54 lần; trong khi vay và nợ tài chính là 2,58 tỷ đồng, Công ty đang sử dụng tốt nguồn vốn chi phí rẻ.

+ Hệ số nợ phải trả/ vốn chủ sở hữu là 1,18 lần nằm trong ngưỡng an toàn.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Trong năm qua, Công ty HUD8 tiếp tục thực hiện tái cơ cấu doanh nghiệp thông qua việc sắp xếp, định biên lại nhân sự các phòng ban theo hướng tinh gọn, đảm bảo hiệu quả hoạt động và tiết giảm tối đa chi phí doanh nghiệp. Thực hiện công tác đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho CBCNV nhằm nâng cao hiệu quả trong công tác quản trị và nâng cao năng suất lao động.

Công ty luôn quan tâm đến công tác phát triển và sử dụng nguồn nhân lực có chất lượng cao; xây dựng đội ngũ cán bộ có phẩm chất, trí tuệ và năng lực thực tiễn; đồng bộ hóa các khâu trong công tác cán bộ bao gồm tuyển dụng, đánh giá, quy hoạch, đào tạo, luân chuyển, bố trí sử dụng với các chính sách đãi ngộ cán bộ. Đặc biệt, công ty coi trọng công tác xây dựng đội ngũ cán bộ chủ chốt và trọng dụng nhân tài.

4. Kế hoạch phát triển trong năm 2020:

Trên cơ sở các kết quả đạt được trong năm 2019, Công ty HUD8 xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2020 với mục tiêu và các chỉ tiêu cơ bản như sau:

- Tổng giá trị SXKD	: 124,76 tỷ đồng;
- Tổng vốn đầu tư	: 141,70 tỷ đồng;
- Doanh thu	: 165,10 tỷ đồng;
- Lợi nhuận trước thuế	: 13,90 tỷ đồng;
- Nộp ngân sách nhà nước	: 6,10 tỷ đồng;
- Mức chia cổ tức năm 2020 dự kiến	: 10%

Mục tiêu năm 2020:

- Xây dựng nhiệm vụ trọng tâm phù hợp với từng thời điểm để đảm bảo hoàn thành thắng lợi các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2020;

- Tập trung tìm kiếm, phát triển dự án mới theo hình thức phù hợp với quy định của pháp luật;
- Hoàn thành công tác GPMB và chuẩn bị đầu tư giai đoạn 2 Dự án Xuân Phương Garden;
- Tiếp tục đẩy mạnh công tác đầu tư và kinh doanh tại Dự án nhà ở thấp tầng liền kề lô LKV-15, LKV-16A, LKV-16B khu đô thị HUD - Sơn Tây;
- Hoàn thành công tác đầu tư xây dựng và xin cấp sổ đỏ cho khách hàng đủ điều kiện tại dự án Khu nhà ở Bình Minh, Lào Cai;
- Hoàn thành công tác kiểm toán quyết toán chi phí đầu tư tại dự án chung cư cao tầng D1-CT2 và dự án thấp tầng TT2, TT6B, TT6D khu đô thị mới Tây nam hồ Linh Đàm (trong quý II/2020);
- Thực hiện công tác tái cơ cấu để tinh gọn mô hình tổ chức Công ty. Nghiên cứu phương án sáp nhập Công ty Thịnh Phát Land vào Công ty HUD8;
- Thực hiện công tác sắp xếp, kiện toàn cán bộ đáp ứng công tác quản lý, điều hành doanh nghiệp.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Không có, do ý kiến kiểm toán là ý kiến chấp thuận toàn phần.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.

Năm 2019 được đánh giá là năm thị trường bất động sản có nhiều ảnh hưởng từ chính sách, quy định mới, tuy nhiên đây đều là những chính sách nhằm hướng đến thiết lập thị trường phát triển ổn định, bền vững, tránh những tác động tiêu cực đến nhà đầu tư. Kế thừa và tiếp tục phát huy những kết quả đạt được của năm 2018, trong năm 2019 Công ty HUD8 đã đạt được những thành quả nhất định với sự tăng trưởng khá đồng đều trên các lĩnh vực theo hướng phát triển chiều sâu và bền vững. Hiện tại, các dự án đầu tư của Công ty cơ bản đã được hoàn thành, Công ty đã và đang đẩy mạnh công tác tìm kiếm, phát triển dự án mới tuy nhiên chưa đạt được kết quả cụ thể. Trong quá trình triển khai các dự án hiện có, Công ty HUD8 cũng gặp rất nhiều khó khăn như: vướng mắc về cơ chế chính sách của công tác giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án Xuân Phương Garden; công tác kinh doanh tại dự án nhà ở thấp tầng khu đô thị HUD - Sơn Tây ít chuyển biến do thị trường chưa có nhiều khởi sắc...

Với những khó khăn nêu trên, Công ty HUD8 vẫn tiếp tục phát huy các thế mạnh của Công ty, nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua. Kết quả đạt được là: các chỉ tiêu thực hiện kế hoạch đều vượt mức đã đặt ra; vốn góp của các cổ đông tiếp tục được bảo toàn và phát triển; thu nhập của CBCNV được ổn định; các dự án đều triển khai theo đúng tiến độ được phê duyệt, đảm bảo chất lượng, an toàn PCCN và đạt được hiệu quả tài chính cao hơn so với giá trị lợi nhuận đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Bên cạnh đó, Công ty luôn thể hiện trách nhiệm cao đối với cộng đồng thông qua các hoạt động từ thiện, an sinh xã hội.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc.

Ban Giám đốc đã tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ của mình theo Điều lệ

Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Ban Giám đốc đã quyết định hoặc đề nghị Hội đồng quản trị hành mới/sửa đổi, bổ sung hệ thống quy chế, quy định nội bộ Công ty tạo cơ chế hoạt động thông suốt, hiệu quả ở từng lĩnh vực SXKD của Công ty. Với mục tiêu củng cố nội lực, tạo đà phát triển vững chắc những năm tiếp theo, khẳng định thương hiệu dựa trên chất lượng sản phẩm, Ban Giám đốc thường xuyên chỉ đạo, giám sát và nêu cao ý thức tuân thủ của toàn thể CBCNV trong tổ chức thực hiện nhiệm vụ SXKD từng bước xác định năng lực, khẳng định thương hiệu Công ty tại các dự án trọng điểm.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2020: Năm 2020, hoạt động của Hội đồng quản trị sẽ tập trung vào các vấn đề sau:

- Khắc phục các tồn tại hạn chế trong năm 2019 và chỉ đạo triển khai thực hiện các giải pháp đảm bảo an toàn trong hoạt động SXKD để thực hiện thành công nghị quyết của ĐHCĐ thường niên năm 2020.

- Tập trung chỉ đạo công tác tìm kiếm, phát triển các dự án gói đầu có quy mô phù hợp với năng lực tài chính, năng lực quản trị của Công ty; tăng cường giám sát hoạt động của đơn vị, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo an toàn vốn của cổ đông; tăng cường công tác quản lý công nợ, không để phát sinh nợ xấu; cải thiện hơn nữa công tác quản lý dòng tiền nhằm góp phần gia tăng hiệu quả kinh doanh và đảm bảo an toàn thanh khoản. Đồng thời tập trung quyết toán vốn đầu tư các dự án đã hoàn thành.

- Chỉ đạo tiếp tục thực hiện các giải pháp nâng cao chất lượng quản trị điều hành cùng với việc nâng cao trình độ và kỹ năng cho đội ngũ quản lý, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, mạnh dạn ứng dụng các công cụ quản lý tiên tiến phù hợp; nâng cao tính minh bạch, công khai trong công tác quản trị doanh nghiệp, tiếp tục hoàn thiện các chính sách lương, tài chính và đầu tư; kiện toàn nhân sự của Hội đồng quản trị cho phù hợp với điều kiện, tình hình mới.

- Tiếp tục chỉ đạo nghiên cứu, xây dựng kế hoạch thoái vốn nhà nước theo chương trình cổ phần hóa của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Khi tình hình thuận lợi sẽ xem xét phương án sáp nhập, tổ chức lại hệ thống, sắp xếp lại công ty con theo mô hình tinh gọn, tiết giảm chi phí hoạt động và tập trung nguồn lực đầu tư kinh doanh.

- Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc tiếp tục phối hợp chặt chẽ trong quan hệ công tác theo nguyên tắc:

- + Luôn vì lợi ích chung của Công ty và cổ đông;
- + Tuân thủ nghiêm túc các quy định có liên quan của pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị công ty;
- + Tập trung thực hiện các giải pháp quản trị rủi ro hiệu quả;
- + Phối hợp công tác với tinh thần trách nhiệm cao, trung thực, hợp tác và thường xuyên chủ động phối hợp tháo gỡ các vướng mắc khó khăn.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm đã phản ánh hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8 tại ngày 31/12/2019, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 được kiểm toán trình bày thành văn bản riêng kèm theo Báo cáo thường niên này (gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Thuyết minh Báo cáo tài chính). Báo cáo tài chính riêng được Công ty HUD8 công bố tại địa chỉ website: <http://hud8.vn/>

Nơi nhận:

- UBCKNN (để b/c);
- Sở GD&ĐT (để b/c);
- Lưu: VT, TCHC.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Phúc Khánh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

kèm theo báo cáo kiểm toán độc lập

Được kiểm toán bởi:

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT

Số 41, ngõ 62 Trần Bình, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: (84-24) 3763 4618 Fax: (84-24) 3763 4617

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mẫu số: B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		265.500.327.598	413.199.392.616
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.272.608.378	29.375.847.021
Tiền	111		5.223.786.462	4.941.858.871
Các khoản tương đương tiền	112		11.048.821.916	24.433.988.150
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			11.383.776.149
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3		11.383.776.149
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.328.523.309	9.741.044.709
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131			3.902.776.137
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2	4.782.707.266	3.823.703.863
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2.545.816.043	2.014.564.709
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	237.800.015.058	359.377.565.054
Hàng tồn kho	141		237.800.015.058	359.746.283.081
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			(368.718.027)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.099.180.853	3.321.159.683
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		19.501.428	1.479.032
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.803.127.871	1.429.215.340
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		276.551.554	1.890.465.311
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		26.382.743.242	27.835.793.364
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215			
Phải thu dài hạn khác	216			
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		1.164.281.471	1.753.900.489
Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	1.164.281.471	1.753.900.489
- Nguyên giá	222		4.342.259.092	6.044.342.728
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.177.977.621)	(4.290.442.239)
Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			

- Giá trị hao mòn lũy kế	229			
III. Bất động sản đầu tư	230	V.7	5.715.944.885	5.874.779.329
- Nguyên giá	231		6.483.362.914	6.483.362.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(767.418.029)	(608.583.585)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.180.909.091	
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.180.909.091	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
Đầu tư vào công ty con	251			
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.321.607.795	20.207.113.546
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	821.607.795	207.113.546
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
Lợi thế thương mại	269		17.500.000.000	20.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		291.883.070.840	441.035.185.980
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		158.216.833.662	310.243.604.073
I. Nợ ngắn hạn	310		113.973.599.205	195.473.812.281
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	2.135.054.698	1.639.726.401
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	14.010.728	14.010.728
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	538.890.486	952.007.190
Phải trả người lao động	314		2.246.822.524	1.802.871.775
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	4.588.999.824	3.818.508.325
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13	95.926.818.983	168.577.618.663
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	3.706.462.434	2.759.010.140
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	2.581.683.945	
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		898.922.025	15.033.889.501
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.335.933.558	876.169.558
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		44.243.234.457	114.769.791.792
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.13	44.243.234.457	114.769.791.792
Phải trả dài hạn khác	337	V.14	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		133.666.237.178	130.791.581.907
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	133.666.237.178	130.791.581.907

Vốn góp của chủ sở hữu	411	100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
Cổ phiếu quỹ	415	-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	9.220.982.498	9.220.982.498
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	24.445.254.680	21.570.599.409
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	9.657.599.409	4.954.743.356
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	14.787.655.271	16.615.856.053
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	291.883.070.840	441.035.185.980

Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2020

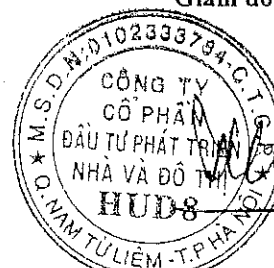
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Hoà

Phuong



Dương Thị Thanh Hoa

Tạ Văn Phương

Nguyễn Phúc Khánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2019

Mẫu số: B02-DN/HN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	181.419.839.998	162.030.297.264
Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		181.419.839.998	162.030.297.264
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	162.206.524.635	127.595.785.116
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		19.213.315.363	34.434.512.148
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.645.164.012	2.130.813.047
Chi phí tài chính	22	VI.4	84.656.548	122.780.756
- Trong đó: chi phí lãi vay	23			122.780.756
Chi phí bán hàng	25	VI.7	(14.128.319.172)	1.574.852.761
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	15.037.967.955	13.431.314.230
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		19.864.174.044	21.436.377.448
Thu nhập khác	31	VI.5	891.622.070	116.122.618
Chi phí khác	32	VI.6	1.222.081.622	5.744.000
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(330.459.552)	110.378.618
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		19.533.714.492	21.546.756.066
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	4.699.559.221	4.858.900.013
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		14.834.155.271	16.687.856.053
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.483	1.669
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập biểu

Hoàng

Dương Thị Thanh Hoa

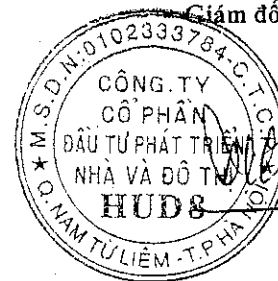
Kế toán trưởng

Phương

Tạ Văn Phương

Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Giám đốc



Nguyễn Phúc Khánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2019

Mẫu số: B03-DN/HN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		19.533.714.492	21.546.756.066
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		748.453.462	861.786.720
- Các khoản dự phòng	03		(14.503.685.503)	3.158.428.358
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.526.982.194)	(2.131.540.320)
- Chi phí lãi vay	06		84.656.548	24.588.975
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.336.156.805	23.460.019.799
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(20.616.419.757)	113.494.628.174
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		121.946.268.023	4.335.655.068
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(138.696.552.016)	(99.298.195.302)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(632.516.645)	(15.131.298)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(84.656.548)	(24.588.975)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(3.233.525.459)	(4.091.455.715)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.339.736.000)	(3.488.767.054)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(39.320.981.597)	34.372.164.697
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.180.909.091)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		881.818.182	727.273
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(39.451.178.084)	(97.300.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		71.741.163.990	86.525.067.057
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.645.164.012	2.130.813.047
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		33.636.059.009	(8.643.392.623)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		3.284.656.548	8.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(702.972.603)	(8.000.000.000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.000.000.000)	(22.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.418.316.055)	(22.000.000.000)

Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(13.103.238.643)	3.728.772.074
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	29.375.847.021	25.647.074.947
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	16.272.608.378	29.375.847.021

Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2020

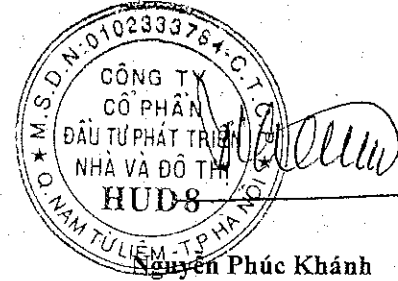
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Hoà

Phong



Dương Thị Thanh Hoa

Tạ Văn Phương

Nguyễn Phúc Khánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2019

Mẫu số: B09-DN/HN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103018830 ngày 02/08/2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Kể từ khi đi vào hoạt động, Công ty đã thay đổi 07 (bảy) lần, lần thay đổi thứ 07 với mã số doanh nghiệp 0102333784 vào ngày 27/12/2019, với vốn điều lệ đăng ký là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng), theo đó, các thông tin về Công ty như sau:

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 100.000.000.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2019 100.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh chính

Xây dựng và kinh doanh bất động sản

3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

4. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Không có.

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

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó. Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính này nên đọc các báo cáo tài chính kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính 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.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền sau từng lần nhập.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chi tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	6 - 20	năm
- Phương tiện vận tải	6 - 15	năm
- Thiết bị văn phòng	3 - 6	năm

5. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, 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 được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuê môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

19. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	538.969.628	193.319.643
+ Tiền mặt tại quỹ	538.969.628	193.319.643
+ Vàng tiền tệ		
- Tiền gửi ngân hàng	4.684.816.834	4.748.539.228
+ Tiền gửi (VND)	4.684.816.834	4.748.539.228
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	11.048.821.916	24.433.988.150
<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (*)</i>	<i>11.048.821.916</i>	<i>24.433.988.150</i>
Cộng	16.272.608.378	29.375.847.021

(*) Tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng SHB

2. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
2.1. Ngắn hạn		
Trả trước người bán ngắn	4.782.707.266	3.823.703.863
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phúc Long		188.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt	664.500.000	202.500.000
Công ty Cổ phần Aluwindow	1.504.915.458	
Công ty Cổ phần An Trường Phát	280.834.800	414.676.000
Công ty Cổ phần Conan		893.508.975
Đối tượng khác	842.932.807	489.434.007
Trả trước các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển nhà HUD 3.2	1.489.524.201	1.635.584.881
Cộng	4.782.707.266	3.823.703.863

2.2. Dài hạn

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
3.1. Ngắn hạn				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			11.383.776.149	
- Tiền gửi có kỳ hạn (trên 3 tháng) tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Hà Nội			11.383.776.149	
- Trái phiếu				
- Các khoản đầu tư khác				
Cộng			11.383.776.149	

3.2. Dài hạn

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng				
<i>Các đối tượng khác</i>				

- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	2.450.000.000	1.950.000.000
Sở Kế hoạch và Đầu tư (*)	1.950.000.000	1.950.000.000
Bảo lãnh tại ngân hàng Vietinbank	500.000.000	
- Phải thu ngắn hạn khác	95.816.043	64.564.709
Thuế TNCN	757.225	2.147.095
Bảo hiểm xã hội	1.126.878	1.782.393
Chi phí khác	93.931.940	60.635.221
Cộng	2.545.816.043	2.014.564.709

(*) Theo bản thỏa thuận số 10/KHĐT-KQ ngày 14/3/2017 về việc ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư giữa Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội với Công ty TNHH MTV ĐT PT nhà và Đô thị Thịnh Phát Land; số tiền ký quỹ ban đầu là 3,9 tỷ đồng, trong năm 2017 đã hoàn trả 1,95 tỷ đồng. Việc ký quỹ được thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015.

5. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường				
- Nguyên liệu, vật liệu				
- Công cụ, dụng cụ				
- Chi phí SXKD dở dang	237.800.015.058		359.746.283.081	(368.718.027)
Dự án khu đô thị HUD Sơn Tây	120.726.688.085		100.524.975.000	
Dự án Tây Nam hồ Linh Đàm	16.180.751.931		14.911.679.217	
Dự án Xuân Phương Garden	98.661.705.408		154.128.764.915	
Dự án Lào Cai	2.196.675.998		90.160.170.313	(368.718.027)
Nhận ủy quyền QLGS Văn Canh + Giám sát DA Xuân Phương	34.193.636		20.693.636	
- Thành phẩm				
- Hàng hóa				
- Hàng hóa gửi bán				
- Hàng hóa kho bảo thuế				
Cộng	237.800.015.058		359.746.283.081	(368.718.027)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P. Phương Canh, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

6 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm			5.859.797.272	184.545.456	6.044.342.728
Số tăng trong năm			60.000.000		60.000.000
- Tăng khác (Phân loại lại)			60.000.000		60.000.000
Số giảm trong năm			(1.702.083.636)	(60.000.000)	(1.762.083.636)
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán			(1.702.083.636)		(1.702.083.636)
- Giảm khác (Phân loại lại)				(60.000.000)	(60.000.000)
Số dư cuối năm			4.217.713.636	124.545.456	4.342.259.092
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm			4.105.896.783	184.545.456	4.290.442.239
Số tăng trong năm			649.619.018		649.619.018
- Khấu hao trong năm			589.619.018		589.619.018
- Tăng khác (Phân loại lại)			60.000.000		60.000.000
Số giảm trong năm			(1.702.083.636)	(60.000.000)	(1.762.083.636)
- Chuyển sang BĐS đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán			(1.702.083.636)		(1.702.083.636)
- Giảm khác (Phân loại lại)				(60.000.000)	(60.000.000)
Số dư cuối năm			3.053.432.165	124.545.456	3.177.977.621
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm			1.753.900.489		1.753.900.489
Tại ngày cuối năm			1.164.281.471		1.164.281.471

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình

1.290.259.092

7 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND				
Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	6.483.362.914			6.483.362.914
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	6.483.362.914			6.483.362.914
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	608.583.585	158.834.444		767.418.029
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	608.583.585	158.834.444		767.418.029
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	5.874.779.329		158.834.444	5.715.944.885
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	5.874.779.329		158.834.444	5.715.944.885
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
8.1. Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa		
Công cụ dụng cụ xuất dùng		
Chi phí bảo hiểm		
Các khoản chi phí trả trước khác	19.501.428	
Chi phí khác		1.479.032
Cộng	19.501.428	1.479.032
8.2. Dài hạn		
Phí bảo trì D1CT2 Linh Đàm - Diện tích Kí ốt cho thuê	168.145.622	172.793.926
Hoàn thiện thi công HẸXD 1507/2019/BM-HUD8	191.850.356	
Hoàn thiện VP theo HẸ31/2019/HUD8/HẸ-XL	324.111.817	
Chi phí thuê văn phòng	137.500.000	
Chi phí khác		34.319.620
Cộng	821.607.795	207.113.546

9. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
9.1. Ngắn hạn	2.135.054.698	2.135.054.698	1.639.726.401	1.639.726.401
Công ty CP Đầu tư Khai thác nhà Hà Nội		-	89.982.650	89.982.650
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư A.LA	119.835.300	119.835.300	119.835.300	119.835.300
Công ty Cổ phần Aluwindow	1.637.976.788	1.637.976.788	1.288.619.120	1.288.619.120
Công ty CP Conan	187.795.650	187.795.650		
Đối tượng khác	189.446.960	189.446.960	141.289.331	141.289.331
Cộng	2.135.054.698	2.135.054.698	1.639.726.401	1.639.726.401
9.2. Dài hạn				

10. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
10.1. Ngắn hạn	14.010.728	14.010.728	14.010.728	14.010.728
Đối tượng khác	14.010.728	14.010.728	14.010.728	14.010.728
Cộng	14.010.728	14.010.728	14.010.728	14.010.728

10.2. Ngắn hạn

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
11.1 Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế GTGT		944.566.710	944.566.710	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt				-
- Thuế XNK				-
- Thuế TNDN	437.352.332	2.088.129.023	2.236.009.018	289.472.337
- Thuế TNCN	514.654.858	335.315.568	600.552.277	249.418.149
Cộng	952.007.190	3.368.011.301	3.781.128.005	538.890.486

11.2. Thuế và các khoản phải thu

Thuế tiêu thụ đặc biệt				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.890.465.311	2.611.430.199	997.516.441	276.551.554
Thuế thu nhập cá nhân				
Cộng	1.890.465.311	2.611.430.199	997.516.441	276.551.554

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
12.1. Ngắn hạn		
Dự án nhà ở thấp tầng LK34,35, 37, 38, 41 KĐT Văn Canh		55.793.175
Dự án lô nhà ở thấp tầng TT2-TT6B Tây Nam Hồ Linh Đàm	1.240.327.098	1.591.626.533
Dự án Tây Nam Linh Đàm (D1-CT2 và TT6D)	1.840.212.726	

Dự án Xuân Phương Garden	1.368.460.000	2.022.479.526
Trích chi phí khác	140.000.000	148.609.091
Cộng	4.588.999.824	3.818.508.325

12.2. Dài hạn

13 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
13.1. Ngắn hạn	95.926.818.983	168.577.618.663
- Doanh thu chưa thực hiện	95.926.818.983	168.577.618.663
13.2. Dài hạn	44.243.234.457	114.769.791.792
- Doanh thu chưa thực hiện	44.243.234.457	114.769.791.792
Cộng	140.170.053.440	283.347.410.455

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số đầu năm	Số đầu năm
14.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.686.462.434	2.627.531.340
<i>Dự án Vân Canh</i>	<i>1.380.000.000</i>	<i>516.559.266</i>
<i>Dự án Xuân Phương Garden</i>	<i>633.181.130</i>	<i>549.538.563</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>1.673.281.304</i>	<i>1.561.433.511</i>
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	20.000.000	131.478.800
Cộng	3.706.462.434	2.759.010.140

14.2. Dài hạn

15 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số đầu năm	Số đầu năm
15.1. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	898.922.025	15.033.889.501
Cộng	898.922.025	15.033.889.501
15.2. Dài hạn		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ HUD8

Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P. Phương Canh, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

16 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Phát sinh		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn tổ chức và cá nhân	2.581.683.945	2.581.683.945	3.284.656.548	702.972.603	Số đầu năm
Vay ngắn hạn VND	2.581.683.945	2.581.683.945	3.284.656.548	702.972.603	Số có khả năng trả nợ
Nguyễn Việt Thịnh	516.336.789	516.336.789	516.336.789		
Nguyễn Ngọc Hải	516.336.789	516.336.789	516.336.789		
Phạm Tiến Dũng	516.336.789	516.336.789	516.336.789		
Lê Minh Phúc	516.336.789	516.336.789	1.219.309.392	702.972.603	
Lê Quang Phong	516.336.789	516.336.789	516.336.789		
Cộng	2.581.683.945	2.581.683.945	3.284.656.548	702.972.603	

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Số 012/HĐVVVCN-HUD8/2019, ngày 20/06/2019	Phạm Tiến Dũng	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Số 011/HĐVVVCN-HUD8/2019, ngày 19/06/2019	Nguyễn Việt Thịnh	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Số 013/HĐVVVCN-HUD8/2019, ngày 20/06/2019	Lê Minh Phúc	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Số 014/HĐVVVCN-HUD8/2019, ngày 20/06/2019	Lê Quang Phong	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Số 015/HĐVVVCN-HUD8/2019, ngày 19/06/2019	Nguyễn Ngọc Hải	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Cộng				2.581.683.945	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000		18.441.964.996		20.006.760.858	138.448.725.854
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					16.687.856.053	16.687.856.053
- Tăng khác					9.220.982.498	9.220.982.498
- Phân phối lợi nhuận trong năm trước					(24.345.000.000)	(24.345.000.000)
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác			(9.220.982.498)			(9.220.982.498)
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000		9.220.982.498		21.570.599.409	130.791.581.907
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay					14.834.155.271	14.834.155.271
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận (*)					(11.543.000.000)	(11.543.000.000)
- Trích quỹ KTPL (Cty TNHH MTV ĐTPT Nhà và đô thị Thịnh Phát Land)					(370.000.000)	(370.000.000)
- Giảm khác					(46.500.000)	(46.500.000)
Số dư cuối năm nay	100.000.000.000		9.220.982.498		24.445.254.680	133.666.237.178

(*) Phân phối lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 79/NQ-DHĐCĐ ngày 17/04/2019

Chi trả cổ tức	10.000.000.000
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.225.000.000
Trích quỹ thưởng Ban điều hành	318.000.000
Cộng	11.543.000.000

(*) Giám khác là khoản tạm ứng thù lao HĐQT và BKS năm 2019: 46.500.000đ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Số 02 - 03 TTB - Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

17.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm
- Vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị (HUD)	51,0%	51.000.000.000	51%	51.000.000.000
Công ty Cổ phần TASC0	9,0%	9.000.000.000	9%	9.000.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	40,0%	40.000.000.000	40%	40.000.000.000
Cộng	100,0%	100.000.000.000	100,0%	100.000.000.000

17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		22.000.000.000

17.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

17.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	9.220.982.498	9.220.982.498
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	181.419.839.998	162.030.297.264
Cộng	181.419.839.998	162.030.297.264

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	162.206.524.635	127.595.785.116
Cộng	162.206.524.635	127.595.785.116

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.645.164.012	2.130.813.047
Cộng	1.645.164.012	2.130.813.047

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	84.656.548	122.780.756
- Chênh lệch tỷ giá trong kỳ		
- Chênh lệch tỷ giá cuối kỳ		
Cộng	84.656.548	122.780.756

5. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập thanh lý TSCĐ	881.818.182	727.273
- Thu nhập khác	9.803.888	115.395.345
Cộng	891.622.070	116.122.618

6. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí khác	1.222.081.622	
Cộng	1.222.081.622	

7. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
7.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	4.648.304	4.648.304
- Chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa		3.158.428.358
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.000.000	
+ Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa	(14.134.967.476)	
+ Hoàn nhập chi phí trích trước		(1.588.223.901)
- Chi phí bằng tiền khác		
Cộng	(14.128.319.172)	1.574.852.761
7.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	465.552.982	151.099.008
- Chi phí nhân viên quản lý	8.845.949.131	7.603.215.137

- Chi phí khấu hao TSCĐ	589.619.018	702.952.276
- Thuế, phí và lệ phí	79.937.622	70.561.816
- Chi phí dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.931.794.290	1.587.992.604
- Chi phí khác	625.114.912	815.493.389
- Lợi thế thương mại	2.500.000.000	2.500.000.000
Cộng	15.037.967.955	13.431.314.230

8 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	470.201.286	151.099.008
- Chi phí công cụ dụng cụ	8.845.949.131	7.603.215.137
- Chi phí nhân công	589.619.018	707.600.580
- Chi phí khấu hao TSCĐ	79.937.622	70.561.816
- Thuế, phí, lệ phí	(14.134.967.476)	
- Chi phí dự phòng bảo hành	1.933.794.290	1.587.992.604
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	625.114.912	2.385.697.846
- Chi phí khác bằng tiền	2.500.000.000	2.500.000.000
- Lợi thế thương mại	909.648.783	15.006.166.991
Cộng	909.648.783	15.006.166.991

9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.699.559.221	4.858.900.013
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước tính vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	4.699.559.221	4.858.900.013

10 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	14.834.155.271	16.687.856.053
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	14.834.155.271	16.687.856.053
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế (*)		
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.483	1.669

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

	Năm nay	Năm trước
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm nay
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.284.656.548

- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

Năm nay
702.972.603

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
+ Chi phí tiền lương, thưởng	3.798.613.080	3.515.537.449
+ Thù lao	168.000.000	224.000.000

Các giao dịch khác	Chức danh	Năm nay	Năm trước
<i>Vay</i>		2.251.982.970	-
Lê Minh Phúc	Phó Giám đốc	1.219.309.392	
Nguyễn Việt Thịnh	Phó Giám đốc	516.336.789	
Nguyễn Ngọc Hải	Phó Giám đốc	516.336.789	

<i>Hoàn trả khoản vay</i>	702.972.603
Lê Minh Phúc	702.972.603

<i>Lãi vay</i>	51.982.970
Lê Minh Phúc	19.309.392
Nguyễn Việt Thịnh	16.336.789
Nguyễn Ngọc Hải	16.336.789

Giao dịch mua bán

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay</i>	1.549.010.367	-
<i>Lê Minh Phúc</i>	516.336.789	
<i>Nguyễn Việt Thịnh</i>	516.336.789	
<i>Nguyễn Ngọc Hải</i>	516.336.789	

2 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

3 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt.

4 . Điều chỉnh hồi tố

Điều chỉnh theo Thông báo kết quả kiểm toán số 1093/TB-KTNN ngày 20/12/2019 do: Trích trước chi phí chưa phù hợp số tiền 180.833.814 đồng, trích chi phí dự phòng bảo hành chưa phù hợp số tiền 2.005.927.846 đồng dẫn đến tăng số thuế phải nộp lên 437.352.232 đồng. Báo cáo tài chính năm 2018 được điều chỉnh hồi tố một số nội dung sau:

Chi tiêu	Mã số TT200	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Sau điều chỉnh
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
1 Hàng tồn kho	141	359.565.449.267	180.833.814	359.746.283.081
2 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	514.654.858	437.352.332	952.007.190
3 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	17.039.817.347	(2.005.927.846)	15.033.889.501
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	14.866.446.725	1.749.409.328	16.615.856.053

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

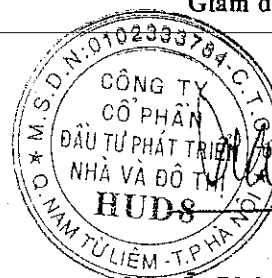
1 Giá vốn hàng bán	11	127.776.618.930	(180.833.814)	127.595.785.116
2 Chi phí bán hàng	21	3.580.780.607	(2.005.927.846)	1.574.852.761
2 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.421.547.681	437.352.332	4.858.900.013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Giám đốc



Dương Thị Thanh Hoa

Tạ Văn Phương

Nguyễn Phúc Khánh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

kèm theo báo cáo kiểm toán độc lập

Được kiểm toán bởi:

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT

Số 41, ngõ 62 Trần Bình, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: (84-24) 3763 4618 Fax: (84-24) 3763 4617

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	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		148.570.001.284	216.826.270.408
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.971.836.654	8.758.455.888
Tiền	111		2.971.836.654	3.758.455.888
Các khoản tương đương tiền	112			5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
Chứng khoán kinh doanh	121			
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.052.134.361	482.029.488
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131			
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2	2.550.250.258	478.100.000
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	501.884.103	3.929.488
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137			
Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	139.138.309.650	205.248.800.139
Hàng tồn kho	141		139.138.309.650	205.617.518.166
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			(368.718.027)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.407.720.619	2.336.984.893
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7		
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.371.672.301	1.414.051.141
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		36.048.318	922.933.752
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		77.382.743.242	76.301.473.744
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
Trả trước cho người bán dài hạn	212			
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
Phải thu nội bộ dài hạn	214			
Phải thu về cho vay dài hạn	215			
Phải thu dài hạn khác	216	V.3		
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219			
II. Tài sản cố định	220		1.164.281.471	1.753.900.489
Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	1.164.281.471	1.753.900.489
- Nguyên giá	222		4.342.259.092	6.044.342.728
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.177.977.621)	(4.290.442.239)
Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế	229			

III. Bất động sản đầu tư	230	V.6	5.715.944.885	5.874.779.329
- Nguyên giá	231		6.483.362.914	6.483.362.914
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(767.418.029)	(608.583.585)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.180.909.091	
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241			
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.180.909.091	
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		68.500.000.000	68.500.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		68.500.000.000	68.500.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		821.607.795	172.793.926
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	821.607.795	172.793.926
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		225.952.744.526	293.127.744.152

C. NỢ PHẢI TRẢ	300		95.216.575.095	166.817.186.704
I. Nợ ngắn hạn	310		73.998.201.207	125.507.238.350
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	268.595.410	285.365.431
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	14.010.728	14.010.728
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	538.890.486	548.167.866
Phải trả người lao động	314		1.934.510.943	1.404.589.908
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	4.637.120.646	3.886.700.106
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.12	18.916.252.162	91.248.873.675
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	3.073.281.304	2.209.471.577
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	42.581.683.945	10.000.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.14	898.922.025	15.033.889.501
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.134.933.558	876.169.558
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		21.218.373.888	41.309.948.354
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.12	21.218.373.888	41.309.948.354
Phải trả dài hạn khác	337	V.13	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		130.736.169.431	126.310.557.448
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	130.736.169.431	126.310.557.448
Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000

- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
Cổ phiếu quỹ	415	-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	9.220.982.498	9.220.982.498
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	21.515.186.933	17.089.574.950
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a	5.546.574.950	7.574.223.268
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	15.968.611.983	9.515.351.682
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		
Nguồn kinh phí	431	-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	225.952.744.526	293.127.744.152

Người lập biểu

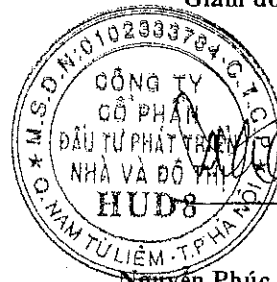
Dương Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng

Tạ Văn Phương

Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Giám đốc



Nguyễn Phúc Khánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2019

Mẫu số: B02-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	100.945.365.508	87.986.453.819
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2		
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		100.945.365.508	87.986.453.819
Giá vốn hàng bán	11	VI.2	92.818.720.660	65.339.981.004
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		8.126.644.848	22.646.472.815
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.786.050.678	802.279.637
Chi phí tài chính	22	VI.4	1.433.045.589	117.438.289
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.348.389.041	117.438.289
Chi phí bán hàng	25	VI.6	(14.128.319.172)	1.574.852.761
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	11.336.967.859	9.729.807.357
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		17.271.001.250	12.026.654.045
Thu nhập khác	31	VI.5	881.818.182	18.035.558
Chi phí khác	32	VI.7		
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		881.818.182	18.035.558
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		18.152.819.432	12.044.689.603
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	2.137.707.449	2.457.337.921
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11		
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		16.015.111.983	9.587.351.682
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	1.602	959
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12		

Người lập biểu

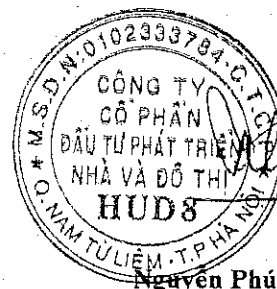
Kế toán trưởng

Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Giám đốc

Hoar

Phuong



Dương Thị Thanh Hoa

Tạ Văn Phương

Nguyễn Phúc Khánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2019

Mẫu số: B03-DN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		18.152.819.432	12.044.689.603
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		748.453.462	861.786.720
- Các khoản dự phòng	03		(14.503.685.503)	3.158.428.358
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.667.868.860)	(803.006.910)
- Chi phí lãi vay	06		1.433.045.589	117.438.289
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.837.235.880)	15.379.336.060
vốn lưu động				
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(3.640.840.599)	105.214.743.144
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		66.479.208.516	(28.268.854.987)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(92.794.672.127)	(101.351.840.455)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(648.813.869)	4.648.304
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(84.656.548)	(19.246.508)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(997.516.441)	(1.979.797.247)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.330.736.000)	(3.488.767.054)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(35.855.262.948)	(14.509.778.743)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.180.909.091)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		881.818.182	727.273
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(37.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	52.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.786.050.678	802.279.637
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.486.959.769	15.803.006.910
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		33.284.656.548	19.800.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(702.972.603)	(9.800.000.000)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.000.000.000)	(22.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		22.581.683.945	(12.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(5.786.619.234)	(10.706.771.833)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	8.758.455.888	19.465.227.721
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-

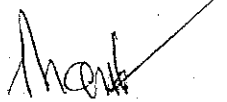
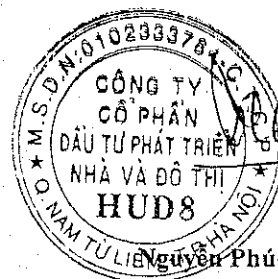
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	2.971.836.654	8.758.455.888
---	----	-----	---------------	---------------

Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Dương Thị Thanh Hoa

Tạ Văn Phương

Nguyễn Phúc Khánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

Mẫu số: B09-DN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103018830 ngày 02/08/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Kể từ khi đi vào hoạt động, Công ty đã thay đổi 07 (bảy) lần, lần thay đổi thứ 07 với mã số doanh nghiệp 0102333784 vào ngày 27/12/2019, với vốn điều lệ đăng ký là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng), theo đó, các thông tin về Công ty như sau:

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	100.000.000.000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2019	100.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 02 - 03 TTB-Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh chính

Xây dựng và kinh doanh bất động sản

3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

4. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có.

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

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 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 chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính 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.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường (trên 12 tháng);
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp: bình quân gia quyền sau từng lần nhập.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc

5 - 50 năm

- Máy móc, thiết bị	6 - 20	năm
- Phương tiện vận tải	6 - 15	năm
- Thiết bị văn phòng	3 - 6	năm

5. Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, 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 được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng kế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

19. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	61.889.043	47.906.987
+ Tiền mặt tại quỹ	61.889.043	47.906.987
- Tiền gửi ngân hàng	2.909.947.611	3.710.548.901
+ Tiền gửi (VND)	2.909.947.611	3.710.548.901
- Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		5.000.000.000
Cộng	2.971.836.654	8.758.455.888

2. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phúc Long		188.000.000
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt	664.500.000	202.500.000
Công ty Cổ phần Aluwindow	1.504.915.458	
Công ty Cổ phần An Trường Phát	280.834.800	
Đối tượng khác	100.000.000	87.600.000
Cộng	2.550.250.258	478.100.000

3. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	-	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	500.000.000	-	-	-
- Phải thu ngắn hạn khác	1.884.103	-	3.929.488	-
Thuế TNCN	757.225	-	2.147.095	-
Bảo hiểm xã hội	1.126.878	-	1.782.393	-
Cộng	501.884.103		3.929.488	

3.2. Dài hạn

4. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng đang đi trên đường				
- Nguyên liệu, vật liệu				
- Công cụ, dụng cụ				
- Chi phí SXKD dở dang	139.138.309.650		205.617.518.166	(368.718.027)
Dự án khu đô thị HUD Sơn Tây	120.726.688.085		100.524.975.000	
Dự án Tây Nam hồ Linh Đàm	16.180.751.931		14.911.679.217	
Dự án Lào Cai	2.196.675.998		90.160.170.313	(368.718.027)
Nhận ủy quyền QLGS Văn Canh + Giám sát DA Xuân Phương	34.193.636		20.693.636	
Cộng	139.138.309.650		205.617.518.166	(368.718.027)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ HUD8
Số 02 - 03 TTB-Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

5 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm		5.859.797.272		184.545.456		6.044.342.728
Số tăng trong năm		60.000.000				60.000.000
- Tăng khác (Phân loại lại)		60.000.000				60.000.000
Số giảm trong năm		(1.702.083.636)		(60.000.000)		(1.762.083.636)
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán		(1.702.083.636)				(1.702.083.636)
- Giảm khác (Phân loại lại)				(60.000.000)		(60.000.000)
Số dư cuối năm		4.217.713.636		124.545.456		4.342.259.092
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm		4.105.896.783		184.545.456		4.290.442.239
Số tăng trong năm		649.619.018				649.619.018
- Khấu hao trong năm		589.619.018				589.619.018
- Tăng khác (Phân loại lại)		60.000.000				60.000.000
Số giảm trong năm		(1.702.083.636)		(60.000.000)		(1.762.083.636)
- Chuyển sang BĐS đầu tư						
- Thanh lý, nhượng bán		(1.702.083.636)				(1.702.083.636)
- Giảm khác (Phân loại lại)				(60.000.000)		(60.000.000)
Số dư cuối năm		3.053.432.165		124.545.456		3.177.977.621
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm		1.753.900.489				1.753.900.489
Tại ngày cuối năm		1.164.281.471				1.164.281.471

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng VND 1.290.259.092
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý VND -
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình VND -

6 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	6.483.362.914			6.483.362.914
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	6.483.362.914			6.483.362.914
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn lũy kế	608.583.585	158.834.444		767.418.029
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	608.583.585	158.834.444		767.418.029
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	5.874.779.329		158.834.444	5.715.944.885
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	5.874.779.329		158.834.444	5.715.944.885
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác

7 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
7.1. Ngắn hạn		
7.2. Dài hạn		
- Phí bảo trì DICT2 Linh Đàm - Diện tích Kí ốt cho thuê	168.145.622	172.793.926
Hoàn thiện thi công HĐXD 1507/2019/BM-HUD8	191.850.356	
Hoàn thiện VP theo HĐ31/2019/HUD8/HĐ-XL	324.111.817	
Chi phí thuê văn phòng	137.500.000	
Cộng	821.607.795	172.793.926

8 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
8.1. Ngắn hạn	268.595.410	268.595.410	285.365.431	285.365.431
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác nhà Hà Nội		-	89.982.650	89.982.650
Công ty CP Tư vấn Đầu tư A.LA	119.835.300	119.835.300	119.835.300	119.835.300
Đối tượng khác	148.760.110	148.760.110	75.547.481	75.547.481
Cộng	268.595.410	268.595.410	285.365.431	285.365.431

8.2. Dài hạn

9 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
9.1. Ngắn hạn	14.010.728	14.010.728	14.010.728	14.010.728
Đối tượng khác	14.010.728	14.010.728	14.010.728	14.010.728
Cộng	14.010.728	14.010.728	14.010.728	14.010.728

9.2. Dài hạn

10 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
10.1 Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế TNDN	36.166.763	253.305.574		289.472.337
- Thuế TNCN	512.001.103	302.847.304	565.430.258	249.418.149
Cộng	548.167.866	556.152.878	565.430.258	538.890.486
10.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	922.933.752	1.884.401.875	997.516.441	36.048.318
Cộng	922.933.752	1.884.401.875	997.516.441	36.048.318

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

11 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
11.1. Ngắn hạn		
Dự án nhà ở thấp tầng LK34,35, 37, 38, 41 KĐT Văn Canh		55.793.175
Dự án lô nhà ở thấp tầng TT2-TT6B Tây Nam Hồ Linh Đàm	1.240.327.098	1.591.626.533
Dự án Tây Nam Linh Đàm	1.840.212.726	2.022.479.526
Trích trước chi phí lãi vay	1.446.580.822	98.191.781

Trích chi phí khác	110.000.000	118.609.091
Cộng	4.637.120.646	3.886.700.106
11.2. Dài hạn		
12 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN		
	Số cuối năm	Số đầu năm
12.1. Ngắn hạn	18.916.252.162	91.248.873.675
Doanh thu chưa thực hiện	18.916.252.162	91.248.873.675
12.2. Dài hạn	21.218.373.888	41.309.948.354
Doanh thu chưa thực hiện	21.218.373.888	41.309.948.354
Cộng	40.134.626.050	132.558.822.029
13 . PHẢI TRẢ KHÁC		
	Số đầu năm	Số đầu năm
13.1. Ngắn hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.053.281.304	2.077.992.777
<i>Dự án Vân Canh</i>	<i>1.380.000.000</i>	<i>516.559.266</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>1.673.281.304</i>	<i>1.561.433.511</i>
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	20.000.000	131.478.800
Cộng	3.073.281.304	2.209.471.577
13.2. Dài hạn		
14 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ		
	Số đầu năm	Số đầu năm
14.1. Ngắn hạn	898.922.025	15.033.889.501
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	898.922.025	15.033.889.501
Cộng	898.922.025	15.033.889.501
14.2. Dài hạn		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ HUD8

Số 02 - 03 TTB-Khu Xuân Phương Garden, P. Phương Canh, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

15 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng						
Vay ngắn hạn tổ chức và cá nhân	42.581.683.945	42.581.683.945	33.284.656.548	702.972.603	10.000.000.000	10.000.000.000
Vay ngắn hạn VND	42.581.683.945	42.581.683.945	33.284.656.548	702.972.603	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	40.000.000.000	40.000.000.000	30.000.000.000		10.000.000.000	10.000.000.000
Nguyễn Việt Thịnh	516.336.789	516.336.789	516.336.789			
Nguyễn Ngọc Hải	516.336.789	516.336.789	516.336.789			
Phạm Tiến Dũng	516.336.789	516.336.789	516.336.789			
Lê Minh Phúc	516.336.789	516.336.789	1.219.309.392	702.972.603		
Lê Quang Phong	516.336.789	516.336.789	516.336.789			
Cộng	42.581.683.945	42.581.683.945	33.284.656.548	702.972.603	10.000.000.000	10.000.000.000

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Số 012/HĐVVVCN-HUĐ8/2019, ngày 20/06/2019	Phạm Tiến Dũng	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Số 011/HĐVVVCN-HUĐ8/2019, ngày 19/06/2019	Nguyễn Việt Thịnh	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Số 013/HĐVVVCN-HUĐ8/2019, ngày 20/06/2019	Lê Minh Phúc	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Số 014/HĐVVVCN-HUĐ8/2019, ngày 20/06/2019	Lê Quang Phong	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Số 015/HĐVVVCN-HUĐ8/2019, ngày 19/06/2019	Nguyễn Ngọc Hải	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tin chấp
Số 36/HĐVV, ngày 18/10/2019	Công ty TNHH MTV ĐTPT nhà và đô thị Thịnh Phát Land	12 tháng	6,4%/năm	5.000.000.000	Tin chấp
Số 35/HĐVV, ngày 27/05/2019	Công ty TNHH MTV ĐTPT nhà và đô thị Thịnh Phát Land	12 tháng	6,8%/năm	20.000.000.000	Tin chấp

Số 17/HĐVV, ngày 05/11/2018	Công ty TNHH MTV ĐTPT nhà và đô thị Thịnh Phát Land	12 tháng	6,4%/năm	10.000.000.000	Tín chấp
Số 53/HĐVV, ngày 25/12/2019	Công ty TNHH MTV ĐTPT nhà và đô thị Thịnh Phát Land	12 tháng	6,4%/năm	5.000.000.000	Tín chấp
Cộng				42.581.683.945	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Số 02 - 03 TTB-Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000		18.441.964.996		22.626.240.770	141.068.205.766
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					9.587.351.682	9.587.351.682
- Tăng khác					9.220.982.498	9.220.982.498
- Phân phối lợi nhuận trong năm trước					(24.345.000.000)	(24.345.000.000)
- Lỗ trong năm trước						
- Giảm khác			(9.220.982.498)			(9.220.982.498)
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000		9.220.982.498		17.089.574.950	126.310.557.448
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay					16.015.111.983	16.015.111.983
- Tăng khác						
- Phân phối lợi nhuận (*)					(11.543.000.000)	(11.543.000.000)
- Lỗ trong năm nay						
- Giảm khác					(46.500.000)	(46.500.000)
Số dư cuối năm nay	100.000.000.000		9.220.982.498		21.515.186.933	130.736.169.431

(*) Phân phối lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 79/NQ-DHĐCD ngày 17/04/2019

Chi trả cổ tức	10.000.000.000
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.225.000.000
Trích quỹ thưởng Ban điều hành	318.000.000
Cộng	11.543.000.000

(*) Giảm khác là khoản tạm ứng thù lao HĐQT và BKS năm 2019: 46.500.000đ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Số 02 - 03 TTB-Khu Xuân Phương Garden, P.Phương Canh, Q.Nam Từ Liêm, Hà Nội

16.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Số đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)	51,0%	51.000.000.000	51%	51.000.000.000
Công ty CP TASCOT	9,0%	9.000.000.000	9%	9.000.000.000
Các cổ đông khác	40,0%	40.000.000.000	40%	40.000.000.000
Cộng	100,0%	100.000.000.000	100,0%	100.000.000.000

16.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		
+ Vốn góp giảm trong năm		
+ Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		22.000.000.000

16.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

16.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	9.220.982.498	9.220.982.498
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	100.945.365.508	87.986.453.819
Cộng	100.945.365.508	87.986.453.819

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn của hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	92.818.720.660	65.339.981.004
Cộng	92.818.720.660	65.339.981.004

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	79.768.496	802.279.637
- Lãi chuyên nhượng cổ phần		
- Lãi bán các khoản đầu tư		
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.706.282.182	
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán		
- Chênh lệch tỷ giá trong kỳ		
- Chênh lệch tỷ giá cuối kỳ		
Cộng	7.786.050.678	802.279.637

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	1.433.045.589	117.438.289
- Chênh lệch tỷ giá trong kỳ		
- Chênh lệch tỷ giá cuối kỳ		
Cộng	1.433.045.589	117.438.289

5. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thu nhập thanh lý TSCĐ	881.818.182	727.273
- Thu nhập từ tiền tài trợ nhận được		
- Tiền phạt thu được		
- Phí quản lý thu được		
- Thu nhập khác		17.308.285
Cộng	881.818.182	18.035.558

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
6.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí công cụ, dụng cụ	4.648.304	4.648.304
- Chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa		3.158.428.358
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.000.000	
+ Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa	(14.134.967.476)	

+ Hoàn nhập chi phí trích trước (1.588.223.901)
 - Chi phí bằng tiền khác

Cộng (14.128.319.172) 1.574.852.761

6.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ 439.229.758 151.099.008
 - Chi phí nhân viên quản lý 7.974.355.680 6.731.940.748
 - Chi phí khấu hao tài sản cố định
 - Thuế, phí, lệ phí
 - Chi phí dự phòng
 - Hoàn nhập các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi
 - Chi phí khấu hao TSCĐ 589.619.018 702.952.276
 - Thuế, phí và lệ phí 55.870.296 44.629.581
 - Chi phí dự phòng
 - Chi phí dịch vụ mua ngoài 1.909.061.851 1.534.280.164
 - Chi phí khác 368.831.256 564.905.580

Cộng 11.336.967.859 9.729.807.357

7. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu		
- Chi phí công cụ dụng cụ	443.878.062	151.099.008
- Chi phí nhân công	7.974.355.680	6.731.940.748
- Chi phí khấu hao TSCĐ	589.619.018	707.600.580
- Thuế, phí, lệ phí	55.870.296	
- Chi phí dự phòng	(14.134.967.476)	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.911.061.851	1.534.280.164
- Chi phí khác bằng tiền	368.831.256	2.179.739.618
Cộng	<u>(2.791.351.313)</u>	<u>11.304.660.118</u>

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.137.707.449	2.457.337.921
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước tính vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
Cộng	<u>2.137.707.449</u>	<u>2.457.337.921</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 không phát sinh các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

	Năm nay	Năm trước
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính		
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Trong năm 2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 không phát sinh các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

Năm nay

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác

33.284.656.548

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

Năm nay

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác

702.972.603

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về các bên liên quan

1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc

		Năm nay	Năm trước
+ Chi phí tiền lương, thưởng		3.798.613.080	3.515.537.449
+ Thù lao		168.000.000	224.000.000
Các giao dịch khác	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Vay		2.251.982.970	-
<i>Lê Minh Phúc</i>	<i>Phó Giám đốc</i>	<i>1.219.309.392</i>	
<i>Nguyễn Việt Thịnh</i>	<i>Phó Giám đốc</i>	<i>516.336.789</i>	
<i>Nguyễn Ngọc Hải</i>	<i>Phó Giám đốc</i>	<i>516.336.789</i>	
Hoàn trả khoản vay			
<i>Lê Minh Phúc</i>		<i>702.972.603</i>	
Lãi vay		51.982.970	
<i>Lê Minh Phúc</i>		<i>19.309.392</i>	
<i>Nguyễn Việt Thịnh</i>		<i>16.336.789</i>	
<i>Nguyễn Ngọc Hải</i>		<i>16.336.789</i>	

Giao dịch mua bán

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay	1.549.010.367	-
<i>Lê Minh Phúc</i>	<i>516.336.789</i>	
<i>Nguyễn Việt Thịnh</i>	<i>516.336.789</i>	
<i>Nguyễn Ngọc Hải</i>	<i>516.336.789</i>	

1.2. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty ĐTPT Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ
Công ty CP ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Công ty con

1.3. Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Giao dịch	Giá trị giao dịch (VND)
Tổng Công ty ĐTPT Nhà và Đô thị HUD	Trả cổ tức 2018	5.100.000.000
Công ty CP ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Vay	30.000.000.000
Công ty CP ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Trích lãi vay phải trả	1.348.389.041

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, số dư các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung	Số dư ngày 31/12/2019
Công ty CP ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Chi phí phải trả	1.446.580.822

2 . Thông tin về hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

3 . Số liệu so sánh

Là số liệu trên báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt.

4 . Điều chỉnh hồi tố

Điều chỉnh theo Thông báo kết quả kiểm toán số 1093/TB-KTNN ngày 20/12/2019 do: Trích trước chi phí chưa phù hợp số tiền 180.833.814 đồng, dẫn đến tăng số thuế phải nộp lên 36.166.763 đồng. Báo cáo tài chính năm 2018 được điều chỉnh hồi tố một số nội dung sau:

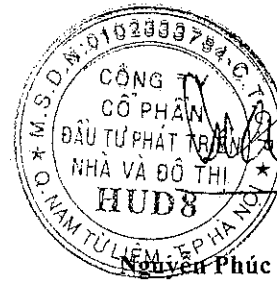
Chi tiêu	Mã số TT200	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Sau điều chỉnh
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
1 Hàng tồn kho	141	205.436.684.352	180.833.814	205.617.518.166
2 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	512.001.103	36.166.763	548.167.866
3 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	16.944.907.899	144.667.051	17.089.574.950
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1 Giá vốn hàng bán	11	65.520.814.818	(180.833.814)	65.339.981.004
2 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	2.421.171.158	36.166.763	2.457.337.921

(*) Chỉ trình bày phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐSĐT cao hơn giá trị còn lại của TSCĐ, BĐSĐT và chi phí thanh lý.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 26 tháng 02 năm 2020
Giám đốc



Dương Thị Thanh Hoa

Tạ Văn Phương

Nguyễn Phúc Khánh