



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Địa chỉ: 662 Bà Triệu, P. Điện Biên, TP Thanh Hóa



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ 4 NĂM 2017**

Nơi nhận báo cáo:

THANH HOÁ, THÁNG 01 NĂM 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, Đường Bà Triệu, phường Điện Biên, (hành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 01 – DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>680.163.427.757</b>	<b>672.615.237.423</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>7.616.859.310</b>	<b>19.188.173.861</b>
1. Tiền	111		7.616.859.310	10.188.173.861
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	9.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.8</b>	<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		500.000.000	500.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>165.460.458.071</b>	<b>197.374.896.701</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	117.338.899.396	163.417.072.733
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	14.274.279.565	4.442.923.558
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	5.5	37.009.810.558	32.082.351.511
7. Dự phòng phải thu khó đòi (*)	137	5.7	(9.182.531.246)	(2.547.452.099)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	138		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>508.686.110.376</b>	<b>653.785.831.214</b>
1. Hàng tồn kho	141		508.686.110.376	653.785.831.214
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>1.766.336.547</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.766.336.547
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mẫu số B 01 – DN

Đơn vị tính: VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>22.169.180.109</b>	<b>29.895.878.540</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		17.233.669.259	19.874.323.683
1. Tài sản cố định hữu hình	221		17.233.669.259	19.874.323.683
- Nguyên giá	222		39.519.448.096	39.519.448.096
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22.285.878.837)	(19.645.124.413)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6.8	560.000.000	3.770.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	8.180.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		550.000.000	200.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	(4.590.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (đối hạn)	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.386.510.850	6.251.554.857
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.4	4.377.570.057	6.171.147.598
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		8.040.793	80.407.259
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>702.332.607.868</b>	<b>902.611.115.983</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017  
(tiếp theo)

**Mẫu số B 01 – DN**  
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>454.083.828.441</b>	<b>654.393.662.307</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>350.961.029.631</b>	<b>462.318.327.662</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		43.008.268.870	57.960.684.490
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		26.319.235.788	8.767.512.154
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		7.075.632.369	1.786.677.252
4. Phải trả người lao động	314		3.321.632.374	11.155.777.683
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		138.992.125.024	224.683.362.620
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		1.332.408.737	2.488.368.899
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		29.002.047.577	29.190.757.987
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		82.374.552.808	114.342.675.739
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.635.125.044	11.962.310.738
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>103.722.796.810</b>	<b>192.075.224.745</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.12	103.722.796.810	192.075.224.745
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>6.18</b>	<b>247.648.781.425</b>	<b>248.117.563.656</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>247.648.781.425</b>	<b>248.117.563.656</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150.000.000.000	150.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150.000.000.000	150.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.949.410.000	31.949.410.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		54.807.295.242	54.807.295.242
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		10.892.076.183	11.360.858.414
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.785.713.955	2.824.960.417
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.106.362.228	8.535.897.997
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>702.332.607.866</b>	<b>902.511.116.963</b>

Thanh Hoá, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Người lập



Vũ Thị Thuý An

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Nhan

Giám đốc



Nguyễn Việt Hùng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662 Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá

Mẫu số B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý 4 năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Năm trước	
			Năm nay	Quý 4	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	90.633.817.229	162.716.862.640	289.972.760.455	237.015.216.130
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		90.633.817.229	162.716.862.640	289.972.760.455	237.015.216.130
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	80.976.406.203	143.748.797.730	259.228.448.354	212.574.000.012
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.255.409.026	18.968.064.913	30.744.320.101	25.341.206.121
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	84.717.054	163.613.968	1.091.578.378	871.545.696
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	(2.902.092.297)	3.440.586.217	1.677.624.789	5.726.276.326
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		(2.902.092.297)	3.440.586.217	1.877.624.789	5.728.276.326
8. Chi phí bán hàng	25	VII.8	1.663.486.167	-	5.634.661.201	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.9	4.523.754.637	5.775.454.192	11.816.331.059	11.017.267.426
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.054.970.373	9.915.638.472	12.607.281.430	6.467.210.065
11. Thu nhập khác	31	VII.6	101.059.042	1.922.305.537	1.572.006.137	5.236.961.990
12. Chi phí khác	32	VII.7	578.791.512	2.792.627.980	3.197.554.053	4.180.577.289
13. Lợi nhuận khác	40		(477.732.470)	(870.322.443)	(1.625.547.916)	1.076.384.707
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.577.245.903	6.045.408.029	10.981.733.514	10.543.584.772
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	1.237.449.888	1.654.951.098	1.764.384.730	2.088.104.034
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	6.771.824	225.422.128	72.300.466	(90.407.259)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		5.333.024.192	7.165.032.805	9.044.982.318	8.535.897.997
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		355,53	477,67	603,00	559,06
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

Người lập

*AL*

Võ Thị Thủy An

Kế toán trưởng

*Nguyễn Thị Nhan*

Nguyễn Thị Nhan

Thanh Hóa, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Giám đốc



Nguyễn Việt Hùng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2017

Mẫu số B 03 – DN

Đơn vị (Đơn vị: VND)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		10.881.733.514	10.543.994.772
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.640.754.424	2.621.462.947
- Các khoản dự phòng	03		815.079.147	122.398.183
- Lợi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.091.578.378)	(2.032.754.150)
- Chi phí lãi vay	06		1.677.624.789	5.728.276.328
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.923.613.496	16.982.978.078
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		32.918.047.031	(16.042.620.311)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		147.199.720.838	(212.282.738.264)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(70.776.473.688)	116.559.576.185
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.793.577.541	697.665.450
- Tiền lãi vay đã trả	14		(9.831.573.939)	(5.907.648.585)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.696.900.981)	(1.749.179.084)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(664.580.772)	(2.770.487.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>112.685.429.527</b>	<b>(104.512.452.041)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Trên chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				
1. Trên chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2.461.338.091)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		500.000.000	1.484.800.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(8.685.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác				
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	22.025.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		4.167.380.000	1.412.160.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia				
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.027.878.378	871.545.698
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>5.695.058.378</b>	<b>14.626.967.605</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		128.344.087.060	201.803.748.110

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(246.664.637.886)	(126.013.213.261)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.611.251.750)	(2.094.750.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(129.031.802.550)</b>	<b>103.695.784.849</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(11.571.314.661)</b>	<b>13.010.300.413</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.188.173.961	5.377.873.548
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	81	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>7.616.869.310</b>	<b>10.188.173.961</b>

Thanh Hoá, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Người lập

Vũ Thị Thuý An

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Nhan

Giám đốc



Nguyễn Việt Hùng

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4/2017

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 là một Doanh nghiệp hoạt động theo Luật Doanh nghiệp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, Công ty được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư và Xây dựng Phát triển đô thị số 4 theo Quyết định số 1193/QĐ-BXD ngày 23 tháng 07 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2603000195 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 08 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần thứ 9 vào ngày 09 tháng 6 năm 2014.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 662 Bà Triệu, Phường Điện Biên, TP Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa.

Vốn điều lệ của Công ty là 150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 góp vốn vào công ty khác sau:

<u>Tên Doanh nghiệp</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD401	Số 27, Ngõ 2, Khu ĐTM Đông Bắc Ga, P. Đông Thọ, TP Thanh Hóa	Góp vốn vào đơn vị khác
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD403	Lô 39, Ngõ 1, Khu Đô thị mới Đông Bắc Ga, TP Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa	Góp vốn vào đơn vị khác

Ngoài ra, Công ty còn có các đơn vị phụ thuộc và các chi nhánh như sau:

- Các đơn vị phụ thuộc: Công ty có 05 Xí nghiệp trực thuộc, địa chỉ tại Văn phòng Công ty;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 - Sản giao dịch bất động sản Lô 8, Khu nhà ở thương mại, Phố Phan Chu Trinh, Phường Điện Biên, Thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư và xây dựng.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh



Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2800576533 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 08 năm 2004 và được đăng ký thay đổi lần thứ 9 vào ngày 09 tháng 6 năm 2014 với các ngành nghề kinh doanh như sau:

- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình dân dụng khác. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và khu công nghiệp; thi công kê đê, xây dựng cầu cảng, dự công xây lắp hệ thống cấp thoát nước và môi trường, nạo vét sông ngòi, kênh mương; thi công các công trình vườn hoa thảm cỏ; thi công lắp đặt thiết bị công trình; thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, lắp đặt điều hòa, thang máy, hệ thống camera quan sát, hệ thống báo động, chống đột nhập, hệ thống mạng máy vi tính, điện thoại, chống sét, chống mối;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, trang trí nội thất, ngoại thất các công trình xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Sản xuất kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng; sản xuất bê tông tươi thương phẩm; xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, vật liệu xây dựng, công nghệ xây dựng và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản và sản giao dịch bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Tư vấn thiết kế kiến trúc, quy hoạch, thiết kế giao thông; tư vấn giám sát công trình: giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công nghiệp và dân dụng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Quản lý, khai thác, duy tu, bảo dưỡng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cấp, thoát nước, chiếu sáng công cộng trong khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch; Cung cấp, quản lý các dịch vụ nhà ở cao tầng: giữ gìn vệ sinh, trật tự, trông giữ xe đạp, xe máy, vận hành bảo trì thang máy; sửa chữa, duy tu, cải tạo công trình, quản lý khu công cộng trong nhà chung cư, khai thác các dịch vụ Khách. Dịch vụ vệ sinh môi trường: quản lý chăm sóc vườn hoa thảm cỏ, công viên cây xanh, cây xanh đường phố; sản xuất và cung ứng cây giống, cây cảnh. Quản lý khai thác dịch vụ thể thao: tennis, cầu lông, bóng bàn, voley, bể bơi. Khai thác các dịch vụ đô thị: sân bãi đỗ xe, trông giữ xe ô tô, xe máy;

## II. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

### 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 mọi quy định của từng 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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

#### a. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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 ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá

gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hóa nguyên liệu, vật liệu thành thành phẩm.

Những chi phí không được ghi nhận vào giá gốc của hàng tồn kho:

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất;
- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường;
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất liên tục và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp

**b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho**

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

**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**

Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm.

### 3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05-55 năm
- Máy móc, thiết bị	03-08 năm
- Phương tiện vận tải	05-06 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm

Bắt đầu từ năm 2010, Công ty không tiến hành trích khấu hao Thương hiệu HUD. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định theo thông tư 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 25/4/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

### 4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

### 5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo phương pháp giá gốc.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở

đang 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 Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

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), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

#### 7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau. Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn;
- Chi phí thuê văn phòng, nhà xưởng phát sinh trong các kỳ sau;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng ngoại trừ các thiết bị đo các đội thi công sử dụng, chi phí được xác định theo số thu được từ các đội xây dựng.

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí được trích trước căn cứ vào suất đầu tư được xây dựng cụ thể cho từng dự án đã ghi nhận doanh thu trong năm.

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

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

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

#### 10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi 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.

## 11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

### *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.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở để xác định doanh thu được xác định theo phương pháp đánh giá phần công việc đã hoàn thành trên cơ sở có quyết toán khối lượng giữa chủ đầu tư và nhà thầu thi công.

### **12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và di vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

### **14. Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

Quý dự phòng trợ cấp mất việc làm được trích theo Thông tư 82/2003/TT-BTC ngày 14/8/2003 của Bộ Tài chính.

#### 15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

##### a) Nguyên tắc ghi nhận

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán đến 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản dài hạn.

##### b) Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi là dự phòng phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán, điều kiện lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính ban hành và thông tư số 34/2011/TT-BTC ngày 14 tháng 03 năm 2011 sửa đổi thông tư 228, thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 bổ sung thông tư 228.

#### 16. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán được từng đội theo dõi và chịu trách nhiệm.

Số dư các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác và các khoản vay lại thời điểm báo cáo được phân loại và phản ánh trên báo cáo như sau:

- Là khoản nợ ngắn hạn nếu có thời hạn phải thanh toán đến 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh).
- Là khoản nợ dài hạn nếu có thời hạn phải thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh).
- Các khoản phải trả, tiến hành theo dõi chi tiết công nợ theo từng hạng mục công trình chuyển sang theo dõi chi tiết công nợ theo từng đội xây dựng.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1. TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	95.542.818	1.042.241.977
Tiền gửi ngân hàng	7.521.318.491	9.145.931.984
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - CN Thanh Hóa	2.632.550.939	1.727.403.534
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - CN Thanh Hóa (DA Phú Sơn)	21.357.906	1.576.638.459
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Hóa	955.619.451	2.057.253.445
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Hóa (DA Sông Đơ)	2.160.434.163	1.874.646.519
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Thanh Hóa	2.833.653	2.833.653
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Thanh Hóa	-	1.040.281
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển - CN Hà Nội	532.873	28.251.668
- Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT - CN Hà Thành	1.227.084.505	1.875.457.822
- Ngân hàng phát triển Việt Nam - CN Thanh Hóa	-	1.529.229
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong	500.025.667	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Hóa	877.274	877.274
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	9.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.616.859.310</b>	<b>19.188.173.961</b>

**5.2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Cuối năm	Đầu năm
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>117.338.898.396</b>	<b>163.417.072.733</b>
- Công ty Cổ Phần Xây dựng HUD401	439.763.167	3.870.751.477
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	12.859.367.992	11.754.059.653
- Ban QLDA ĐTXD công trình cơ bản - UBND TP Thanh Hóa (Nhà hát Lam Sơn)	7.736.492.000	8.882.607.000
- Ban QLDA các công trình xây dựng số II - Sở xây dựng Thanh Hóa	2.618.271.000	15.918.648.000
- Ban QLDA 6 - Bộ giao thông vận tải	7.158.623.629	5.888.193.000
- Các khoản phải thu khách hàng khác	66.526.381.606	117.123.913.603
<b>b) Phải thu khách hàng dài hạn</b>		
<b>c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>13.500.497.132</b>	<b>16.630.077.103</b>
- Công ty Cổ Phần Xây dựng HUD401	439.763.167	3.870.751.477
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	12.859.367.992	11.754.059.653
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	57.108.000	57.108.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	168.000	168.000
- Công ty ĐTPY nhà đô thị và khu TT giải trí	35.326.000	35.326.000
- Công ty CP xây dựng HUD101	111.765.973	111.765.973

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 082, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

5.3 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN	Cuối năm	Đầu năm
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	14.274.279.365	4.442.923.556
- Trung tâm Quỹ đất TP Thanh Hóa	8.470.098.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Việt - Anne	469.951.857	489.951.857
- Công ty TNHH Đầu tư kiến trúc bền vững	-	504.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD405 Bình Định	1.581.814.833	1.521.207.833
- Công ty TNHH XD và KD ngọc Anh	1.413.780.000	127.780.000
- Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	2.338.838.875	1.819.983.886
b) Trả trước cho người bán dài hạn	16.016.148.833	1.521.207.833
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan	16.016.148.833	1.521.207.833
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD405 Bình Định	15.818.148.833	1.521.207.833
<b>5.4 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC</b>	<b>Cuối năm</b>	<b>Đầu năm</b>
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	4.377.570.057	6.171.147.598
- Chi phí Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.377.570.057	6.171.147.598
<b>Cộng</b>	<b>4.377.570.057</b>	<b>6.171.147.598</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

**5.5 - PHẢI THU KHÁC**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	37.009.210.556	-	32.082.351.211	-
- Phải thu về cổ tức, lợi nhuận được chia	10.000.000	-	-	-
- Tạm ứng	29.851.001.709	-	31.608.792.830	-
- Phải trả, phải nộp khác	190.632.514	-	101.787.707	-
- Phải thu khác	6.022.086.333	-	351.780.865	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan				
- Công ty Cổ phần Xây dựng HUD401	14.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD403	4.000.000	-	-	-

**5.8 - HÀNG TỒN KHO**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường				
Nguyên vật liệu	1.451.543.123	-	3.449.499.269	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang	158.351.282.527	-	113.459.752.620	-
Thành phẩm nhập kho	3.009.655.923	-	3.390.912.655	-
Thành phẩm bất động sản	343.773.648.809	-	533.485.068.670	-
<b>Cộng</b>	<b>506.586.110.376</b>	<b>-</b>	<b>653.785.831.214</b>	<b>-</b>

- Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản nợ phải trả: 602.124.911.330

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**5.7. NỢ XẤU**

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm		Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
- Các khoản phải thu ngắn hạn					
- Trường tiểu học Phùng Minh Ngọc Lạc	208.291.000	-	208.291.000	-	(288.291.000)
- Đường GT phân trại K5-K6	538.029.916	-	538.029.916	-	(538.029.916)
- Khu giam giữ Trại giam số 5	218.733.000	-	218.733.000	-	(218.733.000)
- Trường học xã Văn Nhỏ Bá Thuộc	32.907.081	-	32.907.081	-	(32.907.081)
- Trường mầm non Nam Ngạn	234.274.565	-	234.274.565	-	(234.274.565)
- Bệnh viện đa khoa Hoà Bình	22.023.000	-	22.023.000	-	(22.023.000)
- Đường điện xã Phong Phú, Định Giáo	19.292.453	-	19.292.453	-	(19.292.453)
- Trường tiểu học Đồ Quận Liên Thành	52.912.000	-	52.912.000	-	(52.912.000)
- Hạ tầng khu TĐC Phú Sơn	154.982.000	-	154.982.000	-	(154.982.000)
- Trường Cao đẳng Sư phạm Vĩnh Long	19.959.942	-	19.959.942	-	(19.959.942)
- Nghĩa trang LS Tân Biên, Tây Ninh	8.853.600	-	8.853.600	-	(6.853.600)
- Khu trung tâm Nghĩa trang LS Tân Biên, Tây Ninh	17.872.122	-	17.872.122	-	(17.872.122)
- ĐỘI KD_Nguyễn Văn Hưng	113.317.563	-	113.317.563	-	(143.317.583)
- Công ty CP kết cấu không gian TADILS	818.003.857	-	818.003.857	-	(818.003.857)
- ĐỘI xây lắp số 09 - Hoàng Anh Vang	845.078.147	-	845.078.147	-	-
<b>Gộp</b>	<b>3.182.531.246</b>	<b>-</b>	<b>3.182.531.246</b>	<b>-</b>	<b>(2.547.462.099)</b>

- Thông tin nợ xấu

+ Các khoản công nợ phải thu khách hàng theo các công trình xây dựng được các đội trực thuộc Công ty quản lý không thể thu hồi được công nợ do khách hàng không trả được nợ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**5.8 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	Giá gốc		Cuối năm		Đầu năm		Giá trị hợp lý	Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý		
<b>c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>650.000.000</b>	-	<b>650.000.000</b>	<b>8.360.000.000</b>	<b>(4.590.000.000)</b>	<b>3.770.000.000</b>	<b>3.770.000.000</b>	<b>Mẫu số B 09 - DN</b>
- Đầu tư vào Công ty con	-	-	-	8.160.000.000	(4.590.000.000)	3.570.000.000	3.570.000.000	
+ Công ty CP Xây dựng HUD401	-	-	-	3.570.000.000	-	-	3.570.000.000	
+ Công ty CP Tư vấn Đầu tư và XD HUD403	-	-	-	-	-	-	-	
+ Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD405: Bình Định	-	-	-	4.590.000.000	(4.590.000.000)	-	-	
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-	
+ Công ty A	-	-	-	-	-	-	-	
+ Công ty B	-	-	-	-	-	-	-	
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	<b>650.000.000</b>	-	<b>650.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	-	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>	
+ Công ty CP Xây dựng HUD401	350.000.000	-	350.000.000	-	-	-	-	
+ Công ty CP Tư vấn Đầu tư và XD HUD403	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	-	200.000.000	200.000.000	

- Tóm tắt tình hình hoạt động của công ty con, công ty liên kết, liên doanh trong kỳ:

- + Công ty CP Xây dựng HUD401 có hoạt động sản xuất kinh doanh chính là thi công xây dựng các công trình dân dụng, hạ tầng, nhà ở,....
- + Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD405 Bình Định có hoạt động sản xuất kinh doanh chính là đầu tư và thi công xây dựng các công trình dân dụng, hạ tầng, nhà ở,....
- + Công ty CP Tư vấn Đầu tư xây dựng HUD403 có hoạt động sản xuất kinh doanh chính là cung cấp các dịch vụ tư vấn như: Tư vấn kỹ thuật, Tư vấn khảo sát thiết kế, thi nghiệm vật liệu,....

- Các giao dịch trọng yếu của Công ty với Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ:

- + Các giao dịch chủ yếu của các Công ty con với Công ty mẹ là các hoạt động sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ chính trong kỳ
- + Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 đã thoái vốn tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD403. Theo đó, quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD403 giảm từ 60% xuống còn 10% tại ngày 29/12/2016.
- Trường hợp không xác định được giá trị hợp lý thì giải thích lý do

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

**5.9 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>43.008.269.870</b>	<b>43.008.269.870</b>	<b>57.960.854.450</b>	<b>57.960.854.450</b>
- Công ty CP Xây dựng HUD401	9.411.346.594	9.411.346.594	10.570.518.733	10.570.518.733
- Công ty Việt Tâm	15.307.925	15.307.925	3.083.244.517	3.083.244.517
- Công ty CP môi trường và CT đô thị Thanh Hóa	3.738.179.759	3.738.179.759	5.189.328.000	5.189.328.000
- Công ty Kim Môn	106.972.346	106.972.346	2.051.932.035	2.051.932.035
- Công ty Quang Tuấn	3.263.552.055	3.263.552.055	4.317.430.000	4.317.430.000
- Phải trả cho các đối tượng khác	26.452.911.191	26.452.911.191	32.748.431.205	32.748.431.205
<b>b) Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>				
- Công ty A (Có giá trị trên 10% tổng số phải trả)				
- Công ty B (Có giá trị trên 10% tổng số phải trả)				
- Phải trả cho các đối tượng khác				
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- Công ty A (Có giá trị trên 10% tổng số phải trả)				
- Công ty B (Có giá trị trên 10% tổng số phải trả)				
- Các đối tượng khác				
<b>d) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư & XD HUD403	458.437.000	458.437.000	673.007.820	673.007.820
- Công ty CP Xây dựng HUD401	9.411.346.594	9.411.346.594	10.570.518.733	10.570.518.733
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC	586.859.600	586.859.600	129.209.600	129.209.600

**5.10 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>36.319.235.788</b>	<b>36.319.235.788</b>	<b>8.787.512.154</b>	<b>8.787.512.154</b>
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.138.968.068	4.138.968.068	5.214.148.418	5.214.148.418
- Đối tượng khác	32.180.267.700	32.180.267.700	3.553.363.736	3.553.363.736
<b>b) Người mua trả tiền trước dài hạn</b>				
<b>c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>				
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.138.968.068	4.138.968.068	5.214.148.418	5.214.148.418

**5.13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm
	<b>a) Phải nộp</b>	<b>1.786.677.252</b>	<b>14.645.471.028</b>	<b>8.456.515.911</b>
- Thuế GTGT	-	11.881.028.382	5.150.070.871	6.730.957.511
- Thuế TNDN	1.713.589.402	1.817.063.770	2.696.900.881	833.732.191
- Thuế TNCN	73.107.850	701.709.882	363.675.065	410.842.667
- Tiền thuê đất	-	196.956.404	196.956.404	-
- Các loại thuế khác	-	48.712.590	48.712.590	-
<b>b) Phải thu</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Số phải thu trong năm</b>	<b>Số đã thu trong năm</b>	<b>Cuối năm</b>
- Thuế GTGT được khấu trừ	1.766.336.547	-	1.768.336.547	-
- Tiền thuế đất	-	-	-	-

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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**  
Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**5.11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục	Nhà cửa và kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng	Mẫu số B 09 - DN
							Đơn vị tính: VND
<b>I. Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	10.188.325.165	22.888.091.470	6.088.660.809	348.350.652		39.519.448.098	
Tăng trong năm							
- Mua trong năm							
Giảm trong năm							
- Chuyển sang BĐS đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm	10.188.325.165	22.888.091.470	6.088.660.809	348.350.652		39.519.448.098	
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	3.350.362.266	11.819.557.916	4.328.863.678	346.350.662		19.845.124.413	
Tăng trong năm	251.310.058	1.835.634.738	553.808.628			2.640.754.424	
- Số khấu hao trong năm	251.310.058	1.835.634.738	553.808.628			2.640.754.424	
- Tăng khác							
Giảm trong năm							
- Chuyển sang BĐS đầu tư							
- Thanh lý, nhượng bán							
- Giảm khác							
Số dư cuối năm	3.601.672.324	10.455.192.654	4.882.663.207	346.350.652		22.285.878.837	
<b>III. Giá trị còn lại</b>							
1. Tại ngày đầu năm	6.835.962.899	11.278.633.654	1.758.827.290			19.874.323.803	
2. Tại ngày cuối năm	6.684.552.841	9.442.888.818	1.208.017.602			17.233.669.258	

Thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUO4**

Số 602, Đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị/Đơn: VND

**5.12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>82.374.552.868</b>	<b>82.374.552.000</b>	<b>98.231.030.773</b>	<b>130.199.153.644</b>	<b>114.342.675.739</b>	<b>114.342.675.739</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển (1)	57.107.885.868	57.107.805.868	82.066.837.773	119.220.227.644	94.264.275.739	94.264.275.739
- Vay cá nhân (2)	25.266.667.000	25.266.667.000	16.164.193.000	10.975.926.000	20.078.400.000	20.078.400.000
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>103.722.795.010</b>	<b>103.722.795.810</b>	<b>28.113.056.297</b>	<b>116.465.484.222</b>	<b>192.075.224.745</b>	<b>192.075.224.745</b>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển (3)	13.305.624.941	13.305.624.941		30.593.311.139	40.898.936.030	40.898.936.030
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông	56.147.967.967	56.147.967.967	88.486	23.852.120.519	80.000.000.000	80.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội (5)	34.269.203.902	34.269.203.902	28.112.967.801	62.020.052.564	68.176.286.685	68.176.286.685
<b>CỘNG</b>	<b>186.097.349.670</b>	<b>186.097.349.670</b>	<b>126.344.087.060</b>	<b>246.664.637.866</b>	<b>306.417.900.484</b>	<b>306.417.900.484</b>

Tài sản thế chấp các khoản vay:

(1) Là khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2016/289345/HĐTD ngày 08/08/2016

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn cho vay thời hạn bảo lãnh thời hạn L/C được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể cam kết bảo lãnh L/C được phát hành;

- Lãi suất cho vay: Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ;

- Tài sản đảm bảo: Tuân thủ tỷ lệ TSSB sau khi quy đổi/ tổng dư nợ và bảo lãnh quy đổi tối thiểu 30%.

(2) Vay cá nhân;

- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;

- Thời hạn vay: Quy định trong từng hợp đồng vay cá nhân cụ thể;

- Lãi suất cho vay: Tính theo lãi suất vay ngắn hạn của ngân hàng thương mại tại thời điểm vay.

(3) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 02/2013/HĐ ngày 25/12/2013;

- Mục đích vay: Tiền vay được sử dụng để thanh toán chi phí xây dự án Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng phường Phú Sơn - Thành phố Thanh Hoá,

- Thời hạn vay: 64 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vốn đầu tiên; Thời gian ân hạn tối đa là 18 tháng kể từ khi giải ngân khoản vay đầu tiên

- Lãi suất cho vay: Áp dụng lãi suất vay trung hạn theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân

- Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản của Bên vay tại Ngân hàng với tổng giá trị đã kí hợp đồng bảo đảm là: 38.884.000.000 VND; Thế chấp tài sản hình thành từ dự án được

(4) Là khoản vay theo phụ lục hợp đồng tín dụng số 01/PLHD (kèm theo hợp đồng tín dụng số 1303-LAV-201500749 ngày 01/09/2015) Năm 2016;



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4

Số 652, Đường Bà Triệu, phường Diên Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Mẫu số B 09 - DN

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

#### 5.12. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

- Mục đích vay: Tiền vay được sử dụng để thanh toán chi phí xây dựng dự án Đầu tư xây dựng công trình khu chung cư thu nhập thấp tại lô C5 thuộc khu đô thị Nam thành phố
- Lãi suất vay: Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ.
- Thời hạn vay: 5 năm tính từ thời điểm rút vốn vay;
- Tài sản đảm bảo là: Tài sản hình thành trong tương lai của toàn bộ dự án đầu tư xây dựng công trình khu chung cư thu nhập thấp tại lô C5 thuộc Khu đô thị Nam thành phố (5) Là khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 5333.14.840.712369 ngày 19/11/2014;
- Mục đích khoản vay: Thanh toán chi phí đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ thuộc thị xã Sầm Sơn và huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá
- Lãi suất vay: Lãi suất được xác định trong Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ;
- Thời hạn vay: Quy định trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chính sách ngân hàng trong từng thời kỳ
- Tài sản đảm bảo là: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu đô thị sinh thái dọc hai bờ sông Đơ thuộc thị xã Sầm Sơn và

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUDI**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (tếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 08 - DN  
Đơn vị tính: VND

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>5.14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>138.892.125.024</b>	<b>224.683.362.620</b>
- Trích trước chi phí lãi vay		558.707.738
- Trích trước chi phí tạm ứng giá vốn hàng hoá, thành phẩm	138.887.125.024	223.989.854.882
+ Dự án Khu dân cư TNT Phú Sơn (1)	568.502.575	568.502.575
+ Dự án Khu dân cư Trung Sơn (2)	229.564.068	229.564.068
+ Dự án Khu BT04 Việt Hùng (3)	1.098.500.706	1.098.500.706
- Dự án Văn Cảnh (4)	1.067.000.000	1.067.000.000
+ Dự án Khu công nghiệp Bỉm Sơn (5)	67.763.883.393	69.160.981.767
+ Dự án nhà H1, H2 - Khu chung cư cao tầng Phú Sơn (6)	2.801.638.801	16.700.970.367
+ Dự án Nguyễn Đức Cảnh (7)	10.552.457.945	12.997.748.445
+ Dự án Khu dân cư khu phố 6 Bỉm Sơn (8)	3.352.714.040	7.351.192.889
+ Dự án Khu đô thị mới Sông Đa (9)	39.731.035.059	75.703.027.694
+ Dự án Chung cư TINT tại lô C5 Nam thành phố Thanh	11.701.628.637	39.122.166.371
- Các khoản trích trước khác	125.000.000	125.000.000
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>138.892.125.024</b>	<b>224.683.362.620</b>
(1) Trích trước chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán và chi phí kiểm toán.		
(2) Trích trước chi phí làm sổ đỏ.		
(3) Trích trước chi phí làm sổ đỏ, thẩm tra phê duyệt quyết toán và chi phí kiểm toán.		
(4) Trích trước chi phí sửa chữa, chống lún.		
(5) Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp và chi phí xây dựng hạ tầng giai đoạn 2 Công ty CP Phân Lân Văn Điện		
(6) Trích trước chi phí thiết bị, lãi vay, chi phí dự phòng, chi phí tư vấn, chi phí ban quản lý và chi phí khác.		
(7) Trích trước chi phí GPMB, chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây dựng móng, chi phí tư vấn thuê ngoài.		
(8) Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật.		
(9) Trích trước chi phí hạ tầng kỹ thuật và chi phí xây dựng phần kỹ 1.		
(10) Trích trước chi phí thiết bị, chi phí lãi vay, chi phí dự phòng, chi phí bán hàng và chi phí khác		
<b>5.15 . PHẢI TRẢ KHÁC</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>29.002.047.577</b>	<b>29.190.757.987</b>
- Tài sản thừa chờ giải quyết		
- Kinh phí công đoàn	22.932.529	23.598.905
- Bảo hiểm xã hội	355.243.682	40.728.929
- Bảo hiểm y tế	440.168.339	43.753.957
- Phải trả về cổ phần hoá		
- Bảo hiểm thất nghiệp	103.751.272	229.884.434
- Phải trả, phải nộp khác	7.949.422.882	7.858.120.079
- Phải thu khác	2.739.440.100	3.300.488.852
- Nhân ký quỹ, ký cược		
- Tam ứng	17.391.090.673	17.884.206.031
<b>b) Dài hạn</b>		
- Phải trả dài hạn khác		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		
<b>5.16 . PHẢI TRẢ NỘI BỘ</b>		
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.332.408.737</b>	<b>2.468.368.899</b>
- Tổng công ty đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị (tiền đ	173.368.899	173.368.899

Thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUDA**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

- Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị (liên c) 1.159.039.836 2.295.000.000  
 b) Dài hạn

**5.17. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ**

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản	10% và 20%	22%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chi	8.040.793	80.407.259
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi lĩnh thuế chưa sử dụng		
- Khoản bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>8.040.793</b>	<b>80.407.259</b>

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Cuối năm	Đầu năm
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị (thuế	20%	22%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản	-	-
- Khoản hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả được	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, Đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

Mẫu số B 09 - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**5.10 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị tính: VND

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quy đầu tư phát triển	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	150.000.000.000	31.949.410.000	-	54.557.295.242	-	7.910.030.313	244.416.735.555
Tăng vốn năm trước							
Lãi trong năm trước						8.535.897.997	8.535.897.997
Tăng khác				250.000.000			250.000.000
Giảm vốn trong năm trước							
Lỗ trong năm trước						37.069.896	37.069.896
Giảm khác						5.048.000.000	5.048.000.000
<b>Số dư cuối năm trước</b>	150.000.000.000	31.949.410.000	-	54.807.295.242	-	11.360.858.414	248.117.563.858
<b>Tăng vốn trong năm nay</b>							
Lãi trong năm nay						8.044.982.318	8.044.982.318
Tăng khác							
Giảm vốn trong năm nay							
Lỗ do hoàn nhập trong năm nay						1.195.422.561	1.195.422.561
Giảm khác						8.318.341.988	8.318.341.988
<b>Số dư cuối năm</b>	150.000.000.000	31.949.410.000	-	54.807.295.242	-	10.892.076.163	247.649.791.425

Thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 882, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** (Đáp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017Mẫu số B 09 - DN  
Đơn vị tính: VND

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	Cuối năm	Đầu năm
Vốn góp của công ty mẹ (Tổng công)	51%	76.500.000.000	76.500.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	49%	73.500.000.000	73.500.000.000
<b>Cộng</b>		<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân	Năm này	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm		
- Vốn góp giảm trong năm		
- Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	5.048.000.000	

d) Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	15.000.000	15.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 đồng	10.000 đồng
* Lợi cơ bản trên cổ phiếu	603,00	569,06

**đ) Cổ tức**  
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông;
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lấy kê chưa được ghi nhận

e) Các quỹ của doanh nghiệp	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	54.807.295.242	54.807.295.242
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

g) Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào Vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

**5.19 . CÁC THÔNG TIN KHÁC DO DOANH NGHIỆP TỰ GIẢI TRÌNH, THUYẾT MINH****6 . THÔNG TIN VỎ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH**

6.1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH	Năm này	Năm trước
a) Doanh thu	288.872.768.456	237.915.218.100
- Doanh thu bán hàng	284.563.083.015	233.832.345.210
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.409.685.440	4.282.870.923
- Doanh thu cung cấp hợp đồng xây dựng		

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, Đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

+ Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ		
b) Doanh thu đối với các bên liên quan	2.775.179.839	8.545.522.787
+ Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	2.349.229.839	5.583.239.091
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng Việt Nam VINA UIC	375.040.909	-
<b>Cộng</b>	<b>90.833.817.229</b>	<b>162.716.862.643</b>
<b>6.2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>6.3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Giá vốn của hàng đã bán	80.378.408.203	143.748.797.730
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	79.243.446.608	142.748.472.028
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.134.961.595	1.000.325.702
- Các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán	-	-
<b>Cộng</b>	<b>80.378.408.203</b>	<b>143.748.797.730</b>
<b>6.4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi, cho vay	38.817.854	163.613.988
Lãi bán các khoản đầu tư	45.900.000	-
<b>Cộng</b>	<b>84.717.854</b>	<b>163.613.988</b>
<b>6.5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền vay	(2.902.092.297)	3.440.586.217
<b>Cộng</b>	<b>(2.902.092.297)</b>	<b>3.440.586.217</b>
<b>6.6. THU NHẬP KHÁC</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Các khoản khác	101.059.042	1.922.395.537
<b>Cộng</b>	<b>1.768.877.223</b>	<b>1.922.395.537</b>
<b>6.7. CHI PHÍ KHÁC</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	578.791.512	2.792.627.980
- Các khoản khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>578.791.512</b>	<b>2.792.627.980</b>
<b>6.8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HẠN</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.577.245.903	9.045.406.029
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán trước thuế	(51.208.753)	(128.459.580)
+ Chi phí không được trừ	69.560.875	-
+ Lợi nhuận kinh doanh từ giao dịch nội bộ	(120.767.628)	(128.459.680)
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-
+ Cổ tức nhận được từ công ty con	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	6.526.039.150	8.916.946.349
Thu nhập chịu thuế 10%	677.579.422	1.284.381.740
Thu nhập chịu thuế 20%	5.848.459.728	7.632.564.609
Thu nhập chịu thuế 22%	-	-

Thuyết minh Báo cáo tài chính là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính

**BÁN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN  
 Đơn vị tính: VND

Thu nhập chịu thuế 25%		
Thuế suất thuế TNDN	10% và 20%	10% và 20%
Thuế TNDN hiện hành	1.237.449.888	1.854.951.086

**6.9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chi	6.771.824	225.422.128
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập lại sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (*)		
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ linh thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng (*)		
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả (*)		
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>6.771.824</b>	<b>225.422.128</b>

**7 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN**

**8 . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**8.1 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

**8.2 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh, công bố hay thuyết minh trên báo cáo tài chính này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD4**

Số 662, đường Bà Triệu, phường Điện Biên, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Mẫu số B 09 - DN**

**Đơn vị tính: VND**

**8.3 . Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD4 đã được Công ty TNHH PKF Việt Nam kiểm toán.

**8.4 . Thông tin về hoạt động liên tục**

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục.

**8.5 - Những thông tin khác**

Ngoài những thông tin đã trình bày trên, trong năm Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra đòi hỏi phải trình bày hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Người lập

Kế toán trưởng

Võ Thị Thuý An

Nguyễn Thị Nhân



Thanh Hóa, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Giám đốc

Nguyễn Việt Hùng