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 :..61../TB-HUD8	*Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2020*

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GDCK

Kính gửi:

- Uỷ 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.

Trụ sở: Số 02 và 03 - TTB Khu Xuân Phương Garden, phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: (024) 366640911 Fax: (024) 366640911

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: Báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán năm 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty ngày 04/03/2020 tại đường dẫn: http://www.hud8.vn/

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán năm 2019.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN

M.S.D.N: 0102333784-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Lê Quang Phong

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Ký ngày: 5/3/2020 15:53:22

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

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	**06 - 31**
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

I. KHÁI QUÁT 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. Ngành nghề kinh doanh

Lập và quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung; Xây dựng nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp, đầu tư cải tạo nâng cấp các công trình nhà; Tư vấn, quản lý bất động sản, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung; Tư vấn, thiết kế quy hoạch công trình xây dựng; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, thiết kế cấp thoát nước; Tư vấn, thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, tổng thầu tư vấn và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: Lập và thẩm tra dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa, lập dự toán và thẩm tra tổng dự toán; Nhận thầu, tổng thầu xây dựng các công trình xây dựng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Sản xuất mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị, công nghệ xây dựng; Xuất nhập khẩu các sản phẩm, hàng hóa công ty kinh doanh; Kinh doanh bất động sản.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty con:					
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	*Hà Nội*	*100,0%*	*100,0%*	*100,0%*	*100,0%*

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 lãi 14.834.155.271 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2018 lợi nhuận sau thuế lãi 16.687.856.053 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2019 là 24.445.254.680 VND (Tại thời điểm 31/12/2018 lợi nhuận chưa phân phối là 21.570.599.409 VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2019 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Doãn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Phúc Khánh	Thành viên

Ông Trần Đình Vọng	Thành viên	
Ông Nguyễn Ngọc Hải	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 17/04/2019)
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 17/04/2019
Bà Phùng Thị Phương Anh	Thành viên	

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Phúc Khánh	Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Thịnh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Hải	Phó Giám đốc
Ông Lê Minh Phúc	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 29/01/2019)

Ban kiểm soát

Bà Phan Thị Minh Hương	Trưởng ban
Ông Bùi Hoàng Giang	Thành viên
Ông Dương Anh Tuấn	Thành viên

Kế toán trưởng

Ông Tạ Văn Phương

Đại diện pháp luật

Ông Nguyễn Phúc Khánh	Giám đốc

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt được lựa chọn thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất này.
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

TM. Ban Giám đốc

M.S.D.N: 0102333784-C.T.C.P.
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Phúc Khánh

Giám đốc

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT
Hãng chuyên ngành về Kiểm toán - Tư vấn - Định giá
Trụ sở : Số 41, ngõ 62 Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Tel : (84-24) 3763 4618 Fax: (84-24) 3763 4617
Website: http://www.saovietaudit.com

Số: 03-2020/BCKT-TC/HUD8-SVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **QUÝ CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8, được lập ngày 26/02/2020, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và 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 kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT

Phó Giám đốc

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN SAO VIỆT

Nguyễn Phương Lan Anh
Số GCN ĐKHN Kiểm toán:
0673-2018-107-1
Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2020

Kiểm toán viên

Nguyễn Thanh Hoa
Số GCN ĐKHN Kiểm toán:
2325-2019-107-1

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 luỹ 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 luỹ kế	226			
Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			

- Giá trị hao mòn luỹ 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 luỹ 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
Dương Thị Thanh Hoa	Tạ Văn Phương	Nguyễn Phúc Khánh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8 - M.S.D.N: 0102333784 - C.T.C.P - Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

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			

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8 - M.S.D.N: 0102333784 - C.T.C.P - Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

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
Dương Thị Thanh Hoa	Tạ Văn Phương	Nguyễn Phúc Khánh

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

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. 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.

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 luỹ 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 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 khế 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 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**
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (*)	*11.048.821.916*	*24.433.988.150*
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	-		-	
Các đối tượng khác				

- 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 Vân 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)**

6 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ 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 luỹ 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	*1.290.259.092*
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý	-
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình	-

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 Ki 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	
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 Vân 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
Dự án Vân Canh	*1.380.000.000*	*516.559.266*
Dự án Xuân Phương Garden	*633.181.130*	*549.538.563*
Phải trả khác	*1.673.281.304*	*1.561.433.511*
- 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

16 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	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 tổ chức và cá nhân	**2.581.683.945**	**2.581.683.945**	**3.284.656.548**	**702.972.603**		
Vay ngắn hạn VNĐ	***2.581.683.945***	***2.581.683.945***	***3.284.656.548***	***702.972.603***		
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/HĐVVCN-HUD8/2019, ngày 20/06/2019	Phạm Tiến Dũng	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tín chấp
Số 011/HĐVVCN-HUD8/2019, ngày 19/06/2019	Nguyễn Việt Thịnh	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tín chấp
Số 013/HĐVVCN-HUD8/2019, ngày 20/06/2019	Lê Minh Phúc	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tín chấp
Số 014/HĐVVCN-HUD8/2019, ngày 20/06/2019	Lê Quang Phong	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tín chấp
Số 015/HĐVVCN-HUD8/2019, ngày 19/06/2019	Nguyễn Ngọc Hải	3 tháng	6,5%/năm	516.336.789	Tín chấp
Cộng				**2.581.683.945**	

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-ĐHĐCĐ 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*

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 TASCO	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		
- Chi phí công cụ dụng cụ	470.201.286	151.099.008
- Chi phí nhân công	8.845.949.131	7.603.215.137
- Chi phí khấu hao TSCĐ	589.619.018	707.600.580
- Thuế, phí, lệ phí	79.937.622	70.561.816
- Chi phí dự phòng bảo hành	(14.134.967.476)	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.933.794.290	1.587.992.604
- Chi phí khác bằng tiền	625.114.912	2.385.697.846
- Lợi thế thương mại	2.500.000.000	2.500.000.000
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 nhận 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 khế 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	**Năm nay**
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	702.972.603
- 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	

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**
Vay		***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	
Hoàn trả khoản vay		***702.972.603***	
Lê Minh Phúc		702.972.603	
Lãi vay		***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
Vay	1.549.010.367	-
Lê Minh Phúc	*516.336.789*	
Nguyễn Việt Thịnh	*516.336.789*	
Nguyễn Ngọc Hải	*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:

	Chỉ 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

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

M.S.D.N: 0102333784 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI