

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017)

Điều chỉnh theo kết quả Thanh tra Bộ Tài chính

*Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2018.*

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC, PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH	01-02
BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2017	
Bảng cân đối kế toán	03-04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	06
Thuyết minh Báo cáo tài chính	07-22
Biên bản Thanh tra Bộ Tài Chính	

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài chính.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC**

*Các thành viên Hội đồng quản trị gồm:*

Ông Ngô Văn Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thế Ước	Ủy viên HĐQT
Ông Nguyễn Quang Vinh	Ủy viên HĐQT (Hết nhiệm kỳ từ ngày 24/4/2017)
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Ủy viên HĐQT
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Ủy viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Ủy viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 24/4/2017)

*Các thành viên Ban Giám đốc gồm:*

Ông Nguyễn Thế Ước	Giám đốc
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Lưu Kiên	Phó Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận;
- 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, dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan;
- Lập các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 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 ghi chép một cách phù hợp 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được lập tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước, đảm bảo 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 sai phạm.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Nguyễn Thế Ước**  
Giám đốc Công ty

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**  
**Số 777 đường Giải Phóng, P. Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, Hà Nội**

**PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tôi, Ngô Văn Thanh - Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của Công ty, phê duyệt các Báo cáo tài chính kèm theo. Các Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Ngô Văn Thanh**  
**Chủ tịch Hội đồng quản trị**

*Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	31/12/2017	01/01/2017
			(Điều chỉnh theo BB thanh tra BTC)	(Theo BCTC đã được kiểm toán)	
			VND	VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>266.735.858.388</b>	<b>267.808.537.450</b>	<b>511.580.628.337</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>138.740.486.062</b>	<b>138.740.486.062</b>	<b>64.365.039.960</b>
111	1. Tiền		21.144.772.337	21.144.772.337	11.541.663.960
112	2. Các khoản tương đương tiền		117.595.713.725	117.595.713.725	52.823.376.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>11.114.871.879</b>	<b>11.114.871.879</b>	<b>64.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		11.114.871.879	11.114.871.879	64.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>54.532.475.850</b>	<b>54.532.475.850</b>	<b>192.414.414.908</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	26.945.819.460	26.945.819.460	122.506.749.153
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.150.687.824	3.150.687.824	3.882.817.334
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5	20.000.000.000	20.000.000.000	60.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	4.435.968.566	4.435.968.566	6.024.848.421
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	7	<b>62.347.399.594</b>	<b>63.420.078.656</b>	<b>190.740.674.149</b>
141	1. Hàng tồn kho		62.347.399.594	63.420.078.656	190.740.674.149
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>625.003</b>	<b>625.003</b>	<b>60.499.320</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		625.003	625.003	60.499.320
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-	-
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>20.214.747.670</b>	<b>16.316.703.497</b>	<b>10.600.632.368</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>538.560.000</b>	<b>538.560.000</b>	<b>-</b>
216	1 Phải thu dài hạn khác	6	538.560.000	538.560.000	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>	8	<b>8.531.867.926</b>	<b>8.531.867.926</b>	<b>9.352.694.471</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		8.531.867.926	8.531.867.926	9.352.694.471
222	- Nguyên giá		15.351.075.285	15.351.075.285	15.312.658.012
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.819.207.359)	(6.819.207.359)	(5.959.963.541)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	9	<b>6.030.042.051</b>	<b>6.030.042.051</b>	<b>-</b>
231	- Nguyên giá		6.121.870.104	6.121.870.104	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(91.828.053)	(91.828.053)	-
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.114.277.693</b>	<b>1.216.233.520</b>	<b>1.247.937.897</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.067.911.368	1.067.911.368	1.247.937.897
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		4.046.366.325	148.322.152	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>286.950.606.058</b>	<b>284.125.240.947</b>	<b>522.181.260.705</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Năm 2017

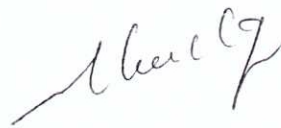
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	31/12/2017	01/01/2017
			(Điều chỉnh theo BB thanh tra BTC)	(Theo BCTC đã được kiểm toán)	
			VND	VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		130.463.967.746	128.081.039.107	377.734.871.233
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		130.014.483.746	127.631.555.107	377.734.871.233
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	16.142.696.471	16.142.696.471	67.283.187.722
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	14.050.789.199	15.827.975.199	61.761.255.629
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10	7.255.740.568	3.095.625.929	8.369.621.480
314	4. Phải trả người lao động		4.221.992.775	4.221.992.775	3.680.244.371
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	71.199.054.598	71.199.054.598	112.921.086.880
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	14	15.998.786.534	15.998.786.534	20.520.526.536
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn				102.588.777.260
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.145.423.601	1.145.423.601	610.171.355
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		449.484.000	449.484.000	-
337	1. Phải trả dài hạn khác	14	449.484.000	449.484.000	
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	15	156.486.638.312	156.044.201.840	144.446.389.472
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		156.486.638.312	156.044.201.840	144.446.389.472
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		89.623.530.000	89.623.530.000	89.623.530.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		89.623.530.000	89.623.530.000	89.623.530.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.939.124.000	4.939.124.000	4.939.124.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		778.227.000	778.227.000	778.227.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		14.055.863.797	14.055.863.797	14.055.863.797
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		47.089.893.515	46.647.457.043	35.049.644.675
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>		16.087.164.921	16.087.164.921	362.285.592
421b	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>		31.002.728.594	30.560.292.122	34.687.359.083
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>286.950.606.058</b>	<b>284.125.240.947</b>	<b>522.181.260.705</b>

Người lập



Trương Thị Ngọc Linh

Phụ trách phòng TCKT



Nguyễn Thị Thu Hương

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Giám đốc



Nguyễn Thế Ước

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

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2017 (Điều chỉnh theo BB thanh tra BTC)	31/12/2017 (Theo BCTC đã được kiểm toán)	Số chênh lệch
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	252.092.856.393	250.467.131.741	1.625.724.652
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-		-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		252.092.856.393	250.467.131.741	1.625.724.652
11	4. Giá vốn hàng bán	17	186.944.015.125	185.871.336.063	1.072.679.062
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		65.148.841.268	64.595.795.678	553.045.590
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18	8.253.218.618	8.253.218.618	-
22	7. Chi phí tài chính	19	6.583.663.942	6.583.663.942	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		6.583.663.942	6.583.663.942	-
25	8. Chi phí bán hàng		1.772.690.059	1.772.690.059	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	22.007.929.987	22.007.929.987	-
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		43.037.775.898	42.484.730.308	553.045.590
31	11. Thu nhập khác	21	438.867.821	438.867.821	-
32	12. Chi phí khác	22	1.805.796.155	1.805.796.155	-
40	13. Lợi nhuận khác		(1.366.928.334)	(1.366.928.334)	-
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		41.670.847.564	41.117.801.974	553.045.590
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23	12.443.675.811	8.435.022.520	4.008.653.291
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	24	(4.046.366.325)	(148.322.152)	(3.898.044.173)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		33.273.538.078	32.831.101.606	442.436.472
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	3.459	3.410	
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu				

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Người lập



Trương Thị Ngọc Linh

Phụ trách phòng TCKT



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Thế Ước

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp trực tiếp)*

Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		317.963.940.415	384.072.991.621
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(169.148.531.865)	(169.148.531.865)	(246.505.841.536)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(13.346.100.000)	(13.346.100.000)	(16.994.405.000)
04	4. Tiền lãi vay đã trả	(7.122.868.866)	(7.122.868.866)	(3.549.483.252)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(12.691.433.066)	(12.691.433.066)	(6.987.871.655)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	65.183.045.666	65.183.045.666	14.608.689.048
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(88.023.377.208)	(88.023.377.208)	(29.173.803.424)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>92.814.675.076</b>	<b>95.470.275.802</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(38.417.273)	(1.628.407.272)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(3.114.871.879)	(3.114.871.879)	(124.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	96.000.000.000	96.000.000.000	5.200.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	8.130.640.175	8.130.640.175	1.958.218.369
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>100.977.351.023</b>	<b>(118.470.188.903)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	-	-	112.588.777.260
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	(102.588.777.260)	(102.588.777.260)	(36.700.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(16.827.802.737)	(16.827.802.737)	(13.443.529.500)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(119.416.579.997)</b>	<b>62.445.247.760</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>74.375.446.102</b>	<b>39.445.334.659</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>64.365.039.960</b>	<b>24.919.705.301</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>138.740.486.062</b>	<b>64.365.039.960</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019

Người lập



Trương Thị Ngọc Linh

Phụ trách phòng TCKT



Nguyễn Thị Thu Hương



Nguyễn Thế Ước



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước - Công ty Đầu tư Phát triển nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị.

Công ty được thành lập theo Quyết định số 821/QĐ-BXD ngày 19 tháng 6 năm 2000 và chuyển đổi thành Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 theo Quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12 tháng 8 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01 tháng 10 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 8 năm 2017.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY HUD2.

Tên viết tắt: HUD2

Trụ sở chính của Công ty: Số 777 đường Giải Phóng, P. Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 89.623.530.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là: 89.623.530.000 đồng, tương đương 8.962.353 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới, dự án Nhà ở xã hội; hoạt động xây lắp, kinh doanh vật liệu xây dựng

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới, dự án nhà ở xã hội.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

---

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

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

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

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

#### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

*Chế độ kế toán áp dụng*

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.

*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 năm 2017 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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### 2.3 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Các Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Các Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại Công ty.

Báo cáo tài chính được lập trên số liệu Biên bản thanh tra Bộ tài chính ngày 28/12/2018

#### 2.4 Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

**Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

**Nợ phải trả tài chính**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### 2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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 việc chuyển đổi thành tiền.

#### 2.6 Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

### 2.7 Các khoản nợ 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.

### 2.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

### 2.9 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm

### 2.10 Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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.

### 2.11 Các khoản nợ phải trả

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

### 2.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ 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 Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

### 2.13 Vốn chủ sở hữu

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số 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 (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế.

### 2.14 Doanh thu và thu nhập khác

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

#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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;

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

### 2.15 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

### 2.16 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 đi vay vốn;

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

### 2.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### 2.18 Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

**3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	2.145.454.491	4.102.556.947
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.999.317.846	7.439.107.013
Các khoản tương đương tiền	117.595.713.725	52.823.376.000
	<b>138.740.486.062</b>	<b>64.365.039.960</b>

**4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty cổ phần Địa Tín	6.207.879.476	32.405.569.700
Công ty TNHH tập đoàn Thương mại Tuấn Dung	86.568.579	2.808.802.140
Công ty cổ phần XNK Thăng Long	-	5.469.878.000
Công ty XL&DV Thương mại Tiến Thành	7.899.667.401	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	12.751.704.004	81.822.499.313
	<b>26.945.819.460</b>	<b>122.506.749.153</b>

**5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	20.000.000.000	60.000.000.000
	<b>20.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>

Phải thu về cho vay ngắn hạn là khoản tiền Công ty cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị vay ngắn hạn theo:

Hợp đồng vay vốn số 123/HĐVV-HUD ngày 02/11/2016 và Phụ lục vay vốn số ngày 10/02/2017, số tiền cho vay là 20 tỷ đồng, kỳ hạn gia hạn vay vốn 03 tháng, lãi suất cho vay 8%/năm, và phụ lục bổ sung hợp đồng vay vốn số 01/123/ HĐVV-HUD ngày 10/02/2017 về việc gia hạn thời gian vay từ 03/02/2017 đến 03/02/2018.

**6. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.435.968.566</b>		<b>6.024.848.421</b>	
Ký cược, ký quỹ	-		111.992.957	
Tạm ứng cho nhân viên	937.258.911		1.450.196.000	
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.247.860.124		2.125.281.681	
Quỹ khen thưởng đã chi trước	-		1.160.744.008	
Phải thu khác	1.250.849.531		1.176.633.775	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

<b>Dài hạn</b>	<b>538.560.000</b>		<b>-</b>	
- Tiền đặt cọc thuê văn phòng tại Nam Đô	538.560.000			
	<b>4.974.528.566</b>		<b>6.024.848.421</b>	

**7. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>				-
Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV-CT2 Linh Đàm (1)	18.381.024.314		146.028.952.761	
Dự án Nhà ở xã hội Thái Bình	-		2.830.869.110	
Dự án Đông Sơn, Thanh Hóa (2)	39.334.064.855		38.891.517.400	
Các công trình xây lắp	1.599.938.056		427.274.039	
Các dự án khác	3.032.372.369		2.562.060.839	
	<b>62.347.399.594</b>	<b>-</b>	<b>190.740.674.149</b>	<b>-</b>

(1) Công ty là đồng chủ đầu tư dự án " Xây dựng nhà ở chung cư cao tầng cao tầng B1,B2,DV- CT2 tại lô đất CT2 thuộc khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm" theo hợp đồng số 425/HĐ-HUD ngày 03/11/ /2011 với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị về việc ủy quyền thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án xây dựng nhà ở chung cư cao tầng B1,B2,DV-CT2 tại lô đất CT2 thuộc khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm.Tổng mức đầu tư sau thuế đã được phê duyệt của dự án là 464.717.814.721 đồng.

Tại thời điểm 31/12/2017, Dự án đã cơ bản hoàn thành và bàn giao căn hộ cho khách hàng từ tháng 04/2017. Công ty đang thực hiện việc quyết toán dự án và xác định giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản theo giá tạm tính.

(2) Là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng tại ô đất biệt thự từ ô 01 đến ô 06, từ ô 19 đến ô 24 thuộc lô BT01 của dự án Khu đô thị mới Đông Sơn - Thanh Hóa và ô đất liền kề từ ô số 01 đến ô 32, từ ô 34 đến ô 37 thuộc lô LK27 của dự án Khu đô thị mới Đông Sơn - Thanh Hóa theo hợp đồng số 646/HĐ-HUD và hợp đồng số 645/HĐ-HUD ký với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị ngày 12/12/2016 về việc chuyển giao quyền sử dụng đất và hạ tầng tại các ô đất trên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

**8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Dụng cụ quản lý VND	<b>Cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Tại ngày 01/01/2017	9.249.590.155	5.840.095.130	222.972.727	15.312.658.012
Tăng trong kỳ	-	-	38.417.273	38.417.273
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>9.249.590.155</b>	<b>5.840.095.130</b>	<b>261.390.000</b>	<b>15.351.075.285</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Tại ngày 01/01/2017	3.884.986.063	1.989.950.207	85.027.271	5.959.963.541
Khấu hao trong kỳ	349.918.032	472.268.364	37.057.422	859.243.818
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>4.234.904.095</b>	<b>2.462.218.571</b>	<b>122.084.693</b>	<b>6.819.207.359</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2017	5.364.604.092	3.850.144.923	137.945.456	9.352.694.471
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>5.014.686.060</b>	<b>3.377.876.559</b>	<b>139.305.307</b>	<b>8.531.867.926</b>

**9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Bất động sản đầu tư VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 01/01/2017	-
Tăng trong kỳ	6.121.870.104
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>6.121.870.104</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 01/01/2017	-
Khấu hao trong kỳ	91.828.053
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>91.828.053</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 01/01/2017	-
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>6.030.042.051</b>

Bất động sản đầu tư là giá trị của 27 căn hộ chung cư xã hội cho thuê trong vòng 5 năm tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình, tỉnh Thái Bình.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<u>01/01/2017</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>31/12/2017</u>
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	580.641.343	8.849.979.586	9.225.848.587	204.772.342
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.094.470.424	12.443.675.811	12.691.433.066	6.846.713.169
Thuế thu nhập cá nhân	694.509.713	965.034.987	1.455.289.643	204.255.057
Tiền thuế đất, tiền thuê đất		241.136.059	241.136.059	-
Thuế môn bài		3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>8.369.621.480</b>	<b>1.206.171.046</b>	<b>23.616.707.355</b>	<b>7.255.740.568</b>

**11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<u>31/12/2017</u>		<u>01/01/2017</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
	VND	VND	VND	VND
TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị	-	-	39.567.817.964	39.567.817.964
Công ty CP Đầu tư XNK Thăng Long	-	-	3.440.022.000	3.440.022.000
Công ty CP AMACCAO	3.214.942.740	3.214.942.740	13.603.192.130	13.603.192.130
Công ty CP đầu tư XD VN	5.987.410.050	5.987.410.050	-	-
Phải trả các đối tượng khác	6.940.343.681	6.940.343.681	10.672.155.628	10.672.155.628
	<u><b>16.142.696.471</b></u>	<u><b>16.142.696.471</b></u>	<u><b>67.283.187.722</b></u>	<u><b>67.283.187.722</b></u>

**Phải trả người bán là các bên liên quan**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
TCT Đầu tư phát triển nhà và đô thị		39.567.817.964
Công ty CP đầu tư và xây dựng HUD3	2.203.934.880	
Công ty CP Tư vấn đầu tư và XD HUDCIC	235.153.200	

**12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>14.050.789.199</b>	<b>61.761.255.629</b>
Khách hàng mua căn hộ dự án nhà ở chung cư cao tầng B1,B2-CT2 Linh Đàm	13.043.289.333	61.297.556.429

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

Các khoản người mua trả tiền trước khác	1.007.499.866	463.699.200
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.050.789.199</b>	<b>61.761.255.629</b>

**13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Chi phí trích trước DA Chung cư B1, B2, DV	54.962.088.321	91.422.010.505
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	15.963.944.637	21.082.757.801
- Trích trước chi phí lãi vay	-	168.886.624
- Chi phí phải trả khác	273.021.640	247.431.950
	<b><u>71.199.054.598</u></b>	<b><u>112.921.086.880</u></b>

**14. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>15.998.786.534</b>	<b>20.520.526.536</b>
- Phải trả UBND thành phố Hà Nội về các dự án (*)	-	13.364.326.064
- Phải trả TCT HUD	3.715.582.384	4.527.031.078
- Phí bảo trì dự án Chung cư B1, B2, DV	9.409.056.725	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.874.147.425	2.629.169.394
<b>Dài hạn</b>	<b>449.484.000</b>	<b>-</b>
- Khách hàng đặt cọc thuê căn hộ tại Dự án Nhà ở xã hội Thái Bình	449.484.000	-
	<b><u>16.448.270.534</u></b>	<b><u>20.520.526.536</u></b>

(\*) Phải trả UBND thành phố Hà Nội là tiền chênh lệch giữa giá bán và giá thành của nhà chung cư thuộc quỹ nhà 50% tại dự án Nhà ở BLĐMR X1, X2 và thuộc quỹ nhà 30% tại dự án số 10 Hoa Lư phải nộp về NSNN (Công ty đã nộp năm 2017)

15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Số dư tại 01/01/2016</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>14.055.863.797</b>	<b>362.285.592</b>	<b>109.759.030.389</b>
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	38.071.632.320	38.071.632.320
Tạm chia lợi nhuận cho TCT HUD theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	-	-	(3.384.273.237)	(3.384.273.237)
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>14.055.863.797</b>	<b>35.049.644.675</b>	<b>144.446.389.472</b>
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>14.055.863.797</b>	<b>35.049.644.675</b>	<b>144.446.389.472</b>
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	33.273.538.078	33.273.538.078
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
Phân phối Lợi nhuận năm 2016 (*)	-	-	-	-	(18.962.479.754)	(18.962.479.754)
Tạm chia lợi nhuận cho TCT HUD theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (**)	-	-	-	-	(2.270.809.484)	(2.270.809.484)
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>14.055.863.797</b>	<b>47.089.893.515</b>	<b>156.486.638.312</b>

(\*) Công ty phân phối lợi Nhuận 2016 theo QĐ số 69/QĐ-HDQT ngày 28/4/2017 của HDQT Công ty, trong đó:

- Trích quỹ, khen thưởng, phúc lợi	4.906.950.254	đồng
- Trích quỹ thưởng ban điều hành	500.000.000	đồng
- Chi trả thù lao HDQT và BKS	112.000.000	đồng
- Chi trả cổ tức	13.443.529.500	đồng

(\*\*) Công ty tạm chia lợi nhuận theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty phát triển nhà và Đô thị theo QĐ số 178 ngày 31/12/2017 của Hội đồng quản trị số tiền: 2.270.809.484 đồng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	31/12/2017 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2017 VND
Vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	51%	45.708.000.000	51,00%	45.708.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	49%	43.915.530.000	49,00%	43.915.530.000
	<b>100%</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>100%</b>	<b>89.623.530.000</b>

**Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.962.353	8.962.353
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.962.353	8.962.353
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.962.353	8.962.353
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**Các quỹ công ty**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ Đầu tư phát triển	14.055.863.797	14.055.863.797
	<b>14.055.863.797</b>	<b>14.055.863.797</b>

**16. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu kinh doanh BĐS	210.948.794.905	302.590.670.729
Doanh thu bán hàng hóa	27.954.217.585	1.774.077.335
Doanh thu xây lắp	12.809.917.546	17.991.112.782
Doanh thu cung cấp dịch vụ	379.926.357	454.194.104
	<b>252.092.856.393</b>	<b>322.810.054.950</b>

**17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	149.919.180.264	232.452.897.287
Giá vốn bán hàng hóa	27.711.774.689	1.732.078.745
Giá vốn xây lắp	12.459.402.124	17.429.937.189
Giá vốn cung cấp dịch vụ	254.605.961	593.264.777
Hoàn nhập chi phí trích trước	(3.400.947.913)	(11.395.136.061)
	<b>186.944.015.125</b>	<b>240.813.041.937</b>

\* Điều chỉnh tăng chi phí giá vốn hàng bán theo Biên bản thanh tra BTC ngày 28/12/2018: 1.072.679.062 đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

**18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.253.218.618	4.069.460.050
	<b>8.253.218.618</b>	<b>4.069.460.050</b>

**19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền vay trong kỳ	6.583.663.942	7.267.685.719
Chi phí tài chính khác	-	119.580.833
	<b>6.583.663.942</b>	<b>7.387.266.552</b>

**20. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.440.936.785	16.589.297.887
Chi phí đồ dùng văn phòng	424.908.107	328.552.043
Chi phí khấu hao tài sản cố định	910.310.930	795.410.838
Thuế, phí, lệ phí	277.427.608	316.587.108
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.789.530.882	7.515.991.079
Chi phí khác bằng tiền	1.164.815.675	1.609.689.612
	<b>22.007.929.987</b>	<b>27.155.528.567</b>

**21. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập khác	438.867.821	132.487.552
	<b>438.867.821</b>	<b>132.487.552</b>

**22. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí khác	1.805.796.155	675.131.365
	<b>1.805.796.155</b>	<b>675.131.365</b>

**23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	41.670.847.564	48.010.950.937
Các khoản điều chỉnh tăng	21.336.002.901	742.702.913
- Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	1.845.782.038	742.702.913
- Chi phí không được trừ điều chỉnh theo BB Thanh tra BTC ngày 28/12/2018	19.490.220.863	
Các khoản điều chỉnh giảm		

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

<b>Thu nhập chịu thuế, trong đó chi tiết theo hoạt động:</b>	<b>63.006.850.465</b>	<b>58.492.961.977</b>
<b>Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	58.834.123.573	47.809.507.603
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>11.766.824.714</b>	<b>9.561.901.521</b>
<b>Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội</b>		
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội	3.878.551.154	1.019.593.503
Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>387.855.115</b>	<b>101.959.350</b>
<b>Hoạt động kinh doanh thông thường</b>		
		<b>(75.447.256)</b>
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động SXKD thông thường	<b>294.175.738</b>	
Thuế suất thuế TNDN	20%	
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>58.835.148</b>	
<b>Thuế TNDN phải nộp bổ sung các năm trước</b>	<b>81.838.682</b>	<b>275.457.746</b>
Tạm nộp 1% thuế TNDN tính trên doanh thu thu tiền ứng trước của khách hàng bất động sản	148.322.152	
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>12.443.675.811</b>	<b>9.939.318.617</b>

**24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại :</b>	<b>(4.046.366.325)</b>	-
Trong đó: Phát sinh số tiền thu trước của HĐKD bất động sản:	(148.322.152)	
Điều chỉnh theo Biên bản thanh tra Bộ Tài Chính ngày 28/12/2018:	(3.898.044.173)	

**25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế TNDN	33.273.538.078	38.071.632.320
Các khoản giảm:	2.270.809.484	8.903.223.491
- Tạm phân chia lợi nhuận cho TCT HUD theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.270.809.484	3.384.273.237
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban điều hành Công ty, Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	-	5.518.950.254
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	31.002.728.594	29.168.408.829
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.962.353	8.962.353
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.459</b>	<b>3.255</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính

### 26. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị ghi sổ 31/12/2017	Giá trị ghi sổ 01/01/2017
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	138.740.486.062	64.365.039.960
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.114.871.879	64.000.000.000
Phải thu khách hàng, phải thu khác	31.920.348.026	125.705.028.566
Phải thu về cho vay	20.000.000.000	60.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>201.775.705.967</b>	<b>314.070.068.526</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	-	102.588.777.260
Phải trả người bán, phải trả khác	32.590.967.005	87.804.159.258
Chi phí phải trả	71.199.054.598	112.921.086.880
<b>Cộng</b>	<b>103.790.021.603</b>	<b>303.314.023.398</b>
<b>Quản lý rủi ro tài chính</b>		

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### **Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

#### **Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

#### **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc)

### 27. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính năm này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

**Báo cáo tài chính năm 2017 điều chỉnh theo Biên bản thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài Chính**

---

**28. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán.

Số liệu Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán và Biên bản kết luận thanh tra ngày 28/12/2018 của Thanh tra Bộ tài chính.

*Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2019*

**Người lập**

**Phụ trách phòng TCKT**

**Giám đốc**



**Trương Thị Ngọc Linh**

**Nguyễn Thị Thu Hương**

**Nguyễn Thế Ước**