

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2018

HÀ NỘI - 2019

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	2
THÔNG TIN KHÁI QUÁT	2
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	2
Quá trình hình thành và phát triển	2
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH	2
Ngành nghề kinh doanh	2
Địa bàn kinh doanh	3
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ	3
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.....	3
Mục tiêu hoạt động của Công ty	3
Chiến lược phát triển trung và dài hạn.....	4
CÁC RỦI RO	4
Phân loại rủi ro	4
Rủi ro thị trường.....	4
Rủi ro về luật pháp	4
Rủi ro tài chính.....	4
Rủi ro khác	5
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	6
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD	6
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	6
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN	8
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	8
CỔ PHẦN, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG.....	9
BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI.....	9
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	12
ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD.....	12
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	13
Tình hình tài sản.....	13
Tình hình nợ phải trả.....	13
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019	14
Dự báo tình hình.....	14
Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019	14
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	15
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	15
Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị	15
Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị.....	15
Kết quả giám sát.....	15
BAN KIỂM SOÁT	18
Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát.....	18
CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT	20
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	21
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2
- Tên tiếng Anh: Housing Development Investment Joint Stock Company HUD2
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101043105 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01/10/2004 đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 14/8/2017.
- Vốn điều lệ: 89.623.530.000 đồng.
- Tổng số cổ phần: 8.962.353 cổ phần.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 94.562.654.000 đồng.
- Địa chỉ: Số 777, đường Giải Phóng, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 024.36686575
- Số fax: 024.36646321
- Website: hud2.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có): HD2

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Quá trình hình thành và phát triển

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

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

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

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

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh

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

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

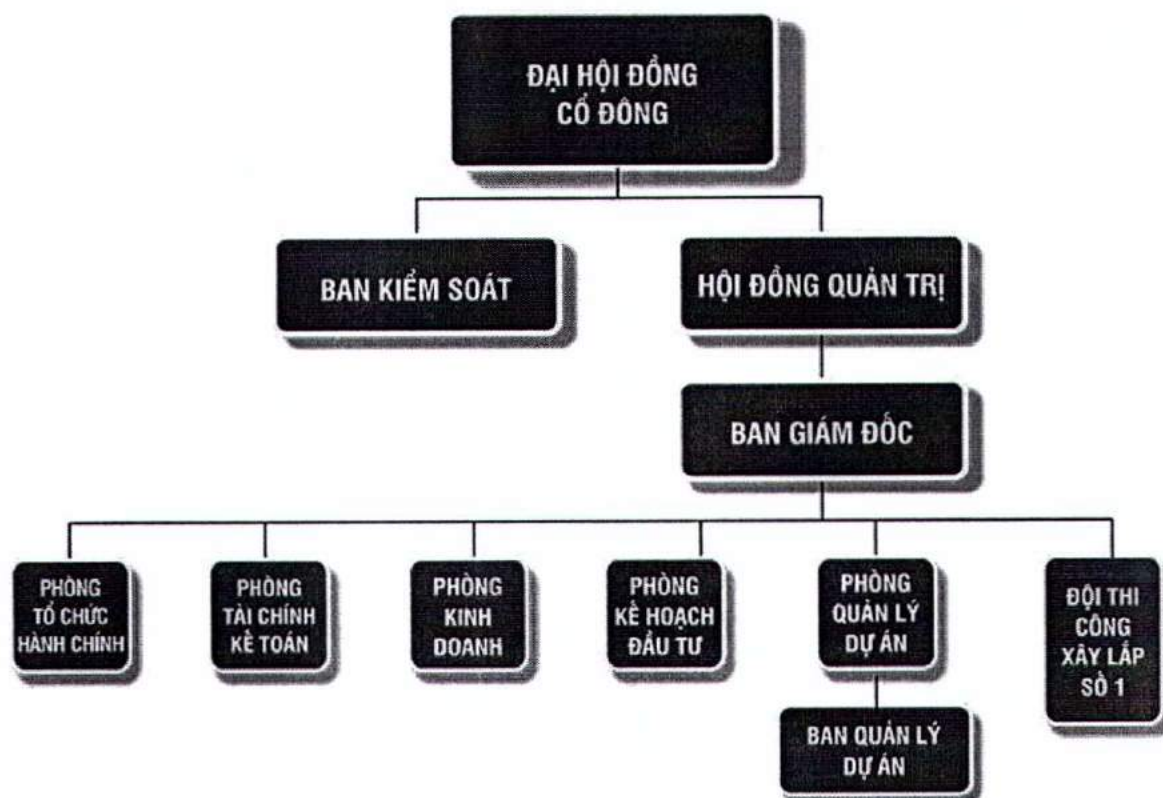
Địa bàn kinh doanh

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

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

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

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



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Mục tiêu hoạt động của Công ty

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

- Với nội lực và thương hiệu sẵn có, Công ty phấn đấu trở thành một trong những đơn vị đầu tư kinh doanh bất động sản hiệu quả nhất, xây dựng thương hiệu HUD2 trở thành địa

chỉ đầu tiên khách hàng tìm đến khi có nhu cầu về nhà ở.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

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

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

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

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

CÁC RỦI RO

Phân loại rủi ro

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

Rủi ro thị trường

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

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

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

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

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

Rủi ro về luật pháp

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

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

Rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro khác

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

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với các lĩnh vực hoạt động như: Nghiên cứu, đầu tư phát triển dự án mới; Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh vật liệu xây dựng và hoạt động thi công xây lắp. Công ty đã triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 với kết quả cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	TH2017	Năm 2018		Tỷ lệ % so sánh	
		KH	TH	TH18/KH18	TH18/TH17
Giá trị SXKD (tỷ đ)	273,4	308	32,71	10,62%	11,97%
Giá trị đầu tư (tỷ đ)	92,3	283	11,89	4,20%	12,88%
Doanh thu (tỷ đ)	252,09	276	29,9	10,83%	11,94%
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đ)	41,67	10	19,5	195,01%	47,45%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đ)	33,27	8	15,39	188,68%	46,02%
Nộp NSNN (tỷ đ)	23,6	27,7	5,16	19,10%	21,85%
Tỷ lệ chia cổ tức (%)	40	8	8	100,00%	20,00%

(Số liệu cổ tức năm 2018 là giá trị dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông)

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Ngoài chỉ tiêu lợi nhuận thực hiện vượt kế hoạch đề ra, nhìn chung kết quả thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 2018 đạt thấp. Doanh thu được ghi nhận trong năm 2018 chủ yếu tập trung từ kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp, công tác kinh doanh vật liệu xây dựng không triển khai được.

Giá trị đầu tư: Giá trị đầu tư thực hiện năm 2018 chỉ đạt 11,89 tỷ đồng/283,0 tỷ đồng, bằng 4,2% kế hoạch năm và bằng 12,9% giá trị thực hiện năm 2017.

Chỉ tiêu doanh thu: Doanh thu năm 2018 chỉ đạt 29,90 tỷ đồng/276,0 tỷ đồng, bằng 10,8% kế hoạch năm và bằng 11,9% kết quả thực hiện năm 2017.

Chỉ tiêu lợi nhuận: Lợi nhuận trước thuế năm 2018 đạt 19,5 tỷ đồng/10 tỷ đồng, bằng 195% kế hoạch năm và bằng 46,8% giá trị thực hiện năm 2017.

Nộp ngân sách Nhà nước: Năm 2018, Công ty nộp ngân sách nhà nước 6 tỷ đồng/27 tỷ đồng, đạt 21,6% kế hoạch năm và bằng 25,3% giá trị thực hiện năm 2017.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

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

Năm sinh: 1980

Quê quán: Nhân Hòa - Quế Võ - Bắc Ninh

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

Số cổ phần sở hữu: 10.000 CP

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

Năm sinh: 1976

Quê quán: Phú La - Hà Đông - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Số cổ phần sở hữu: 15.496 CP

- Ông Nguyễn Lưu Kiên - Phó Giám đốc Công ty

Năm sinh: 1976

Quê quán: Nội Duệ - Tiên Du - Bắc Ninh

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Số cổ phần sở hữu: 0 CP

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

Năm sinh: 1977

Quê quán: Hoa Thủy - Lệ Thủy - Quảng Bình

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

Số cổ phần sở hữu: 10.700 CP

Thay đổi trong ban điều hành Công ty.

Ngày 27/4/2018, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành quyết định số 50/QĐ-HĐQT miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với Ông Nguyễn Quang Vinh và giao nhiệm vụ phụ trách phòng Tài chính Kế toán Công ty cho Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng - Phó Phòng Tài chính Công ty theo quyết định số 52/QĐ-HĐQT.

Thay đổi trong Ban Kiểm soát.

Ngày 19/3/2018, Ông Nguyễn Bá Hùng từ nhiệm chức danh thành viên Ban kiểm soát và chức danh Trưởng ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2017-2022.

Ngày 19/3/2018, Bà Ngô Việt Hà từ nhiệm chức danh thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2017-2022.

Ngày 27/4/2018, ĐHĐCĐ bầu bổ sung Ông Nguyễn Quang Vinh và Ông Nguyễn Văn Quang làm thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2017-2022.

Ngày 27/4/2018, các thành viên Ban kiểm soát đã họp và thống nhất bầu Ông Nguyễn Quang Vinh giữ chức danh Trưởng Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2017-2022.

Số lượng cán bộ, nhân viên

Tính đến thời điểm 31/12/2018, Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 có 67 cán bộ nhân viên, chi tiết phân loại như sau:

Chi tiêu	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ lao động	67	100%
Trên đại học	10	15%
Đại học	42	63%
Cao đẳng	4	6%
Trình độ khác	11	16%
Phân theo tính chất hợp đồng	67	100%
Hợp đồng có xác định thời hạn	1	2%
Hợp đồng không xác định thời hạn	63	94%
Hợp đồng theo thời vụ	3	4%

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Đầu tư dự án

Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers):

Quyết toán các gói thầu, kiểm toán, quyết toán các hạng mục công trình của dự án.

Dự án toà nhà hỗn hợp trụ sở, văn phòng và nhà ở tại số 777 Giải Phóng:

Triển khai các bước sắp xếp cơ sở nhà, đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017; Di chuyển văn phòng làm việc của Công ty sang văn phòng thuê tại toà nhà Nam Đô, đồng thời tiến hành đàm phán với Công ty HUD-CIC (đơn vị sở hữu tầng 4,5 toà nhà hiện trạng) về các điều khoản bồi thường khi xây dựng công trình mới.

Dự án tại lô đất BT01 và LK27, khu đô thị mới Đông Sơn, TP.Thanh Hóa:

Hoàn thành các công tác: Lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán; công tác điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi; thi công xây dựng phục vụ công tác kinh doanh trong quý IV/2018.

Dự án NOXH tại Khu phố 4 - Khu đô thị mới Trần Hưng Đạo, TP.Thái Bình:

Tiếp tục hướng dẫn, hỗ trợ các khách hàng trong công tác xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; Hoàn thành công tác kiểm toán, quyết toán toán các hạng mục công trình phục vụ quyết toán vốn đầu tư.

Công tác tìm kiếm, nghiên cứu phát triển các dự án mới:

Thực hiện kế hoạch đầu tư phát triển các dự án mới trong năm 2018, Công ty đã và đang nghiên cứu các dự án mới gồm: Dự án hợp tác đầu tư tại Khu đất Nhà máy gạch Hợp Thịnh, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; Dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Dự án phát triển nhà ở tại khu đất DA2 quy mô 3,8ha tại khu vực đường Đông Đa - Tô Hiến Thành, phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Dự án khu đất khoảng 10ha của Công ty may Hoàng Thị Loan tại thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An; Một số dự án khác.

Các dự án trên bao gồm một số dự án trong kế hoạch SXKD của Công ty đã xây dựng từ đầu năm 2018, đến nay đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Một số dự án khác được bổ sung trong quá trình thực hiện kế hoạch, tuy nhiên các dự án này đều đang trong quá trình nghiên cứu, đánh giá.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm		% Tăng /Giảm
	2017	2018	
Tổng giá trị tài sản (tỷ đ)	287,0	169,2	-41,0%
Doanh thu thuần(tỷ đ)	252	29,9	-88,1%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh(tỷ đ)	43,0	20,1	-53,4%
Lợi nhuận khác(tỷ đ)	-1,4	-0,6	-58,0%
Lợi nhuận trước thuế(tỷ đ)	41,7	19,5	-53,2%
Lợi nhuận sau thuế(tỷ đ)	33,3	15,4	-53,8%

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm		Ghi chú
	2017	2018	
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn			
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,05	3,90	
+ Hệ số thanh toán nhanh			
Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn	1,57	2,54	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,45	0,24	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,83	0,31	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho			
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	3,00	-0,03	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,89	0,18	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,13	0,51	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,21	0,12	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,12	0,09	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	0,17	0,67	

CỔ PHẦN, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG.

Cổ phần

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 8.962.353 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Số cổ phần chuyển nhượng tự do: 8.962.353 cổ phần

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 28/12/2018

TT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đ)	Tỷ lệ %
1	Cổ đông trong nước	345	8.351.753	83.517.530.000	93,2%
-	Cổ đông tổ chức	5	4.884.600	48.846.000.000	54,5%
-	Cổ đông cá nhân	340	3.467.153	34.671.530.000	38,7%
2	Cổ đông nước ngoài	8	610.600	6.106.000.000	6,8%
-	Cổ đông tổ chức	2	442.300	4.423.000.000	4,9%
-	Cổ đông cá nhân	6	168.300	1.683.000.000	1,9%
3	Cổ phiếu quỹ				
	Tổng cộng	353	8.962.353	89.623.530.000	100,0%

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

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

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

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

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

Tiêu thụ năng lượng

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

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

Chính sách liên quan đến người lao động

- Chính sách tiền lương và điều kiện lao động.

+ Thời điểm 31/12/2018, tổng số cán bộ nhân viên Công ty là 67 người. Thu nhập bình quân của người lao động là 11,2 trđ/ng/tháng. Tất cả lao động trong Công ty được ký Hợp đồng lao động và thực hiện các chế độ bảo hiểm theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

- Chính sách đào tạo

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

- Chính sách phúc lợi

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

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

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

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

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

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

Trong những năm qua, Công ty HUD2 luôn được ghi nhận là một doanh nghiệp hướng tới cộng đồng và có trách nhiệm xã hội. Năm 2018, các hoạt động xã hội của Công ty được Công đoàn và đoàn thanh niên phối hợp thực hiện và đạt những kết quả thiết thực, cụ thể

Đồng hành với tuổi trẻ cả nước hướng về nhân dân các tỉnh vùng cao Tây Bắc. Với tinh thần tương thân, tương ái sống vì cộng đồng, được sự đồng ý của Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo Công ty Ban chấp hành công đoàn phối hợp với đoàn thanh niên thực hiện chuyến đi tình nguyện cho các em học sinh trường mầm non Tà Lánh và trường tiểu học Hua Păng xã Hua Păng, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La. Trong chuyến đi trực tiếp này, Công ty HUD2 đã trao tặng 130 suất quà, hỗ trợ trường mầm non Tà Lánh 1 công trình thanh niên và hỗ trợ 5 hộ dân bị tốc mái trong đợt mưa lũ. Tổng giá trị quà tặng là 37 triệu đồng. Chương trình là một trong những hoạt động ý nghĩa của Công đoàn-Đoàn thanh niên Công ty HUD2 nhằm quan tâm, động viên các em thiếu nhi vùng cao có hoàn cảnh khó khăn, giúp các em có nghị lực vượt khó vươn lên trong học tập và cuộc sống.

Hưởng ứng lời kêu gọi của Ủy ban Trung ương Mặt trận tổ quốc Việt Nam, Ban Thường vụ Công đoàn Tổng công ty vận động ủng hộ Quỹ “vì người nghèo” và Chương trình an sinh xã hội. Ban chấp hành Công đoàn phát động toàn thể cán bộ nhân viên Công ty quyên góp ủng hộ với số tiền 4 triệu đồng.

Trích quỹ Công đoàn ủng hộ hội người mù, mua vé ủng hộ hội cựu thanh niên xung phong và hội người khuyết tật trên địa bàn thành phố Hà Nội với số tiền 9 triệu đồng.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

Trên cơ sở các chỉ tiêu được ĐHCĐ thông qua và các chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty, Ban Giám đốc đã tập trung và điều hành chi tiết, tuy nhiên kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 không đạt được như kế hoạch đề ra do những khó khăn trong công tác đầu tư, kinh doanh. Kết quả cụ thể như sau:

Giá trị đầu tư:

Giá trị đầu tư theo kế hoạch SXKD năm 2018 là 283,0 tỷ đồng, bao gồm:

+ Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers), khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm: 447 triệu đồng.

+ Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng: 71,707 tỷ đồng;

+ Dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa: 11,746 tỷ đồng.

+ Dự án khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, Đà Lạt: 99 tỷ đồng.

+ Các dự án mới khác (Đấu giá đất, nhận chuyển nhượng): 100 tỷ đồng.

Giá trị đầu tư thực hiện năm 2018 chỉ đạt 11,89 tỷ đồng/283,0 tỷ đồng, bằng 4,2% kế hoạch năm và bằng 12,9% giá trị thực hiện năm 2017. Trong đó tập trung chủ yếu tại Dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa. Giá trị đầu tư các dự án khác không đạt kế hoạch đề ra do một số nguyên nhân sau:

+ Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng: Giá trị đầu tư 71,707 tỷ đồng bao gồm các chi phí: Chuẩn bị đầu tư 4,013 tỷ đồng, tiền sử dụng đất 24,753 tỷ đồng, thi công xây dựng và các chi phí khác: 42,042 tỷ đồng. Trong năm 2018, Công ty đã xác định công tác đầu tư của dự án là trọng tâm, tuy nhiên do những vướng mắc trong công tác sắp xếp cơ sở nhà đất theo Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 nên đến nay dự án vẫn chưa triển khai được.

+ Dự án khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt: Giá trị đầu tư 99 tỷ đồng là chi phí bồi thường GPMB. Hiện dự án hiện đang nằm trong kế hoạch rà soát, điều chỉnh chủ trương của UBND tỉnh Lâm Đồng nên chưa đủ điều kiện triển khai.

+ Các dự án mới khác (dự án đấu giá đất, dự án nhận chuyển nhượng,...) với giá trị 100 tỷ đồng: Trong năm 2018, Công ty đã tích cực tìm kiếm, nghiên cứu nhiều dự án đấu giá đất, dự án dở dang nhưng chưa có dự án nào đủ điều kiện để triển khai.

Chỉ tiêu doanh thu:

- Doanh thu năm 2018 chỉ đạt 29,90 tỷ đồng/276,0 tỷ đồng, bằng 10,8% kế hoạch năm và bằng 11,9% kết quả thực hiện năm 2017. Giá trị doanh thu tập trung phần lớn từ kinh doanh bất động sản (17,87 tỷ đồng) tại dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) và thi công xây lắp (11,45 tỷ đồng). Giá trị doanh thu năm 2018 đạt thấp do một số nguyên nhân sau:

+ Về kinh doanh bất động sản: Đối với Dự án lô đất LK27, BT01- Khu đô thị mới Đông Sơn, Thanh Hóa (kế hoạch 53,5 tỷ đồng): Do việc tổ chức thi công chậm, tình hình thị trường trầm lắng nên trong năm 2018 mới ký hợp đồng được 4/48 căn với giá trị 5,09 tỷ đồng. Tuy nhiên giá trị kinh doanh chưa được ghi nhận doanh thu do dự án chưa đủ điều kiện bàn giao mặt bằng cho khách hàng. Đối với các dự án bất động sản khác như dự án đấu giá đất, dự án nhận chuyển nhượng...(kế hoạch 110 tỷ đồng): Do không triển khai được công tác đầu tư nên trong năm 2018 không có doanh thu từ những dự án mới.

+ Hoạt động thi công xây lắp: Công tác thi công xây lắp gặp nhiều khó khăn, tiến độ thanh toán của chủ đầu tư chậm, Ban điều hành không tìm được nguồn việc mới gói đầu.

+ Công tác kinh doanh vật liệu xây dựng: Không tổ chức triển khai được.

- Cơ cấu doanh thu: Năm 2018, hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng chính trong cơ cấu doanh thu của Công ty với tỷ lệ 59,7%. Hoạt động thi công xây lắp và cung cấp dịch vụ chiếm lần lượt là 38,3% và 2%.

Chỉ tiêu lợi nhuận:

Lợi nhuận trước thuế năm 2018 đạt 19,5 tỷ đồng/10 tỷ đồng, bằng 195% kế hoạch năm và bằng 46,8% giá trị thực hiện năm 2017. Lợi nhuận thực hiện phần lớn tập trung tại dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) sau khi hoàn thành quyết toán, hoàn nhập một số chi phí trích trước không phải thực hiện.

Nộp ngân sách Nhà nước:

Năm 2018, Công ty nộp ngân sách nhà nước 6 tỷ đồng/27 tỷ đồng, đạt 21,6% kế hoạch năm và bằng 25,3% giá trị thực hiện năm 2017. Giá trị thực hiện thấp do chưa thực hiện nộp tiền sử dụng đất của dự án 777 Giải Phóng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Năm 2018, Công ty vẫn tiếp tục duy trì khả năng sinh lời ở mức cao so với các đơn vị cùng ngành nghề, trong đó lợi nhuận thực hiện đạt 195% so với kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra. Tuy nhiên, thực tế đây là khoản hoàn nhập từ chi phí trích trước các dự án mà chủ yếu là dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) do không cần sử dụng và nguồn thu nhập tài chính từ tiền gửi ngân hàng nhân rồi và khoản cho Tổng Công ty HUD vay có kỳ hạn do Công ty chưa có dự án đầu tư.

Tình hình tài sản

Tổng tài sản của Công ty thu hẹp đáng kể, tại thời điểm 31/12/2018, giá trị Tổng tài sản giảm 41% so với thời điểm đầu năm. Nguyên nhân chính là trong năm 2018, Công ty đã thanh, quyết toán các gói thầu tại các dự án của Công ty làm chủ đầu tư trong đó tập trung chủ yếu vào dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) Tây Nam hồ Linh Đàm với số tiền 77,7 tỷ đồng, Nộp tiền bảo trì cho ban quản trị dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) Tây Nam hồ Linh Đàm với số tiền 10,68 tỷ đồng; Chi tiền cổ tức năm 2018 với số tiền 35,85 tỷ đồng.

Tình hình nợ phải trả

Trong năm 2018, Công ty đã thanh toán trả nợ cho các nhà thầu và các nhà cung ứng vật tư làm giảm đáng kể công nợ phải trả, từ 130,5 tỷ đầu năm giảm xuống còn 40 tỷ vào 31/12/2018.

Việc giảm giá trị công nợ phải trả, giảm giá trị nguồn vốn chủ sở hữu kéo theo giảm tổng tài sản, thời điểm 31/12/2018 tổng tài sản là 169,2 tỷ so với 01/01/2018 là 287 tỷ dẫn đến dẫn đến cơ cấu nợ của Công ty thay đổi đáng kể theo chiều hướng giảm tỷ trọng Nợ phải trả / Tổng tài sản còn 24% trong khi số đầu năm là 45%.

Chỉ tiêu Hệ số thanh toán hiện hành tăng từ 2,05 lần lên 3,9 lần so với thời điểm 31/12/2017. Hệ số này được duy trì ở mức cao so với các đơn vị cùng ngành nghề và quy mô một mặt thể hiện năng lực tài chính của Công ty tương đối tốt trong bối cảnh đã thanh toán đáng kể các khoản nợ phải trả, mặt khác đặt ra yêu cầu cần phải đẩy mạnh công tác giải ngân vốn đầu tư cho các năm tiếp theo của Công ty.

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Dự báo tình hình

Theo phân tích của một số chuyên gia trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dự báo trong thời gian tới giá kinh doanh bất động sản tiếp tục tăng nhất là sản phẩm đất nền do lượng hàng tồn kho về cơ bản đến năm 2018 đã được tiêu thụ. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư đang bước vào giai đoạn đầu tư mới khi thị trường mở rộng ra các vùng ngoại thành Hà Nội và các tỉnh lân cận với lợi nhuận kinh doanh bất động sản không còn cao như trước. Công ty HUD2 xác định năm 2019 tiếp tục là một năm khó khăn về đầu tư và kinh doanh do sản phẩm tại các dự án đang đầu tư không nhiều, đồng thời các dự án đầu tư kế cận còn nhiều vướng mắc, chưa có sản phẩm để kinh doanh.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019

Về hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh.

Trong năm 2019, xác định công tác phát triển các dự án mới vẫn là nhiệm vụ hàng đầu, giữ vai trò then chốt trong sự phát triển bền vững của Công ty. Vì vậy, Công ty sẽ tập trung nguồn lực chính cho công tác đầu tư, phát triển các dự án với một số mục tiêu cụ thể như:

+ Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng xong phần cọc Dự án toà nhà hỗn hợp trụ sở, văn phòng và nhà ở tại số 777 Giải Phóng;

+ Kinh doanh toàn bộ sản phẩm tại Dự án BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa;

+ Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án bất động sản khác.

+ Thúc đẩy công tác thi công xây lắp.

Về phát triển dự án mới.

Trong ngắn hạn, tập trung trọng điểm vào Dự án toà nhà hỗn hợp trụ sở, văn phòng và nhà ở tại số 777 Giải Phóng để sớm có doanh thu. Về dài hạn, tiếp tục bám sát các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương đầu tư, đồng thời tích cực tìm kiếm các dự án mới khác phù hợp với năng lực của Công ty.

Về công tác kinh doanh.

Đẩy nhanh công tác kinh doanh Dự án BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa; kinh doanh các căn còn lại dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV)-CT2 (Twin Towers). Dự kiến trong năm 2019 hoàn thành kinh doanh 100% sản phẩm tại dự án BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hoá với giá trị 49,174 tỷ đồng.

Về công tác thi công xây lắp.

Xác định hoạt động xây lắp trong năm 2019 có ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch SXKD, do đó Công ty đã đề ra mục tiêu thực hiện năm 2019 là 36,2 tỷ đồng. Trong đó, bên cạnh việc tập trung ngay từ đầu năm để tìm kiếm việc cho Đội Xây lắp, Công ty cũng đã yêu cầu Đội xây lắp phải chủ động tìm kiếm việc.

Về quản trị doanh nghiệp.

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

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Từ thời điểm Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 27/4/2018, các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đến hết năm 2018 như sau:

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

- Ông: Ngô Văn Thanh - Chủ tịch HĐQT
- Ông: Nguyễn Thế Ước - Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty
- Ông: Nguyễn Chiến Thắng - Thành viên HĐQT
- Ông: Bùi Ngô Việt Cường - Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc Công ty
- Bà: Nguyễn Thị Lệ Hằng - Thành viên HĐQT, Phụ trách phòng TCKT Công ty

Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị

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

- Giám sát hoạt động của Ban Giám đốc Công ty về thực hiện Điều lệ Công ty, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị, Quy chế của Công ty đã ban hành và công tác tổ chức hoạt động, quản lý thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.

- Tổ chức giám sát việc thực hiện và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đã và đang triển khai của Công ty; Tổ chức giám sát việc triển khai các dự án đầu tư của Công ty.

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2018 vào ngày 27 tháng 4 năm 2018;

- Tổ chức thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2018 và Báo cáo tài chính quý.

- Chỉ đạo việc rà soát, điều chỉnh Quy chế trả lương, trả thưởng đối với CBCNV trong Công ty cho phù hợp, tương xứng với năng lực CBCNV. Bồi dưỡng, quy hoạch cán bộ có phẩm chất, năng lực.

- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, kịp thời theo đúng quy định.

- Chỉ đạo công tác xây dựng thương hiệu, văn hóa doanh nghiệp Công ty.

Kết quả giám sát

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

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Trong năm 2018, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã triệu tập các cuộc họp định kỳ, đột xuất, trong đó có những phiên họp mở rộng để bàn bạc xây dựng chương trình hành động. Các Thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp. Các quyết định thông qua tại cuộc họp đều có sự thống nhất ý kiến 100% của các TV HĐQT, đảm bảo chất lượng, kịp thời phục vụ định

hướng hoạt động SXKD của Công ty.

TT	Ngày tháng	TV họp	Nội dung và Kết quả
1.	4/01/2018	5/5	Họp Liên tịch Chi ủy-HĐQT đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017 và đề ra giải pháp thực hiện nhiệm vụ KH năm 2018. Công tác chuẩn bị tổ chức ĐHĐCĐ năm 2018.
2.	7/02/2018	5/5	Thông qua chủ trương gia hạn hợp đồng cho Tổng Công ty vay vốn theo Công văn số 310/HUD-TCKT ngày 7/2/2018 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc đề nghị Công ty HUD2 ký phụ lục gia hạn hợp đồng vay vốn số 123/HĐVV-HUD ngày 2/11/2016 và phụ lục hợp đồng số 01/123/HĐVV-HUD ngày 10/2/2017 và nghị quyết số 85/NQ-HĐTV ngày 6/2/2018 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty về việc gia hạn hợp đồng vay vốn các đơn vị thành viên của Tổng Công ty theo Nghị quyết số 709/NQ-HĐTV ngày 12/10/2016.
3.	12/2/2018	5/5	Công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018
4.	28/2/2018	5/5	Thông qua báo cáo thường niên năm 2017.
5.	16/3/2018	5/5	Công tác sản xuất kinh doanh và các giải pháp thực hiện nhiệm vụ năm 2018.
6.	2/4/2018	5/5	Phê duyệt điều chỉnh nội dung trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng B(B1,B2,DV) - CT2 (HUD2 Twin Towers) khu đô thị mới Tây nam hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.
7.	4/4/2018	5/5	Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh quý I và kế hoạch sản xuất kinh doanh quý II/2018 Đề xuất các giải pháp cho đội thi công xây lắp
8.	12/4/2018	5/5	Kế hoạch tổ chức đại hội và các nội dung thông qua tại đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.
9.	24/4/2018	5/5	Thông qua nội dung, kịch bản tổ chức đại hội đồng cổ đông năm 2018. Báo cáo giải pháp, đề xuất xử lý Đội thi công xây lắp, báo cáo tiến độ triển khai dự án 777 Giải Phóng.
10.	27/4/2018	5/5	Thông qua việc miễn nhiệm chức danh kế toán trưởng Công ty. Giao nhiệm vụ phụ trách phòng Tài chính kế toán Công ty.
11.	23/5/2018	5/5	Về việc bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty.
12.	24/5/2018	5/5	Về việc xếp lương người quản lý công ty từ thời điểm 01/01/2018. Điều chỉnh chức danh và xếp lương của Ông Nguyễn Quang Vinh - Trưởng ban kiểm soát Công ty.
13.	17/6/2018	5/5	Thông qua chủ trương sắp xếp loại cơ sở nhà, đất của Công ty HUD2 tại số 777 đường Giải phóng, quận Hoàng Mai, Hà Nội theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP

TT	Ngày tháng	TV họp	Nội dung và Kết quả
			ngày 31/12/2017 của Chính phủ.
14.	18/6/2018	5/5	Thông qua việc cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị vay vốn theo Công văn số 1154/HUD2-TCKT ngày 28/5/2018 của Tổng Công ty về việc đề nghị vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh năm 2018.
15.	16/7/2018	5/5	Thông qua việc cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị vay vốn theo Công văn số 1853/HUD-TCKT ngày 5/7/2018 của Tổng Công ty về việc đề nghị vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh năm 2018.
16	18/7/2018	5/5	Họp liên Chi ủy- HĐQT về kết quả sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm và kế hoạch sản xuất kinh doanh 6 tháng cuối năm
17.	24/8/2018	5/5	Về việc giao nhiệm vụ phụ trách phòng Tài chính kế toán Công ty.
18.	10/9/2018	4/5	Phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, dự án đầu tư xây dựng công trình nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01 và LK27, khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, TP Thanh Hóa.
19.	18/9/2018	4/5	Triển khai một số công tác nghiên cứu, chuẩn bị đầu tư dự án "ĐT XD khu đô thị trên đất nhà máy gạch Hợp Thịnh tại P. Hội Hợp, TP Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Phê duyệt phương án kinh doanh tại lô đất BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hoạch, TP Thanh Hóa.
20	8/10/2018	4/5	Triển khai một số công việc phục vụ công tác thoái vốn của Tổng Công ty HUD tại Công ty HUD2
21.	11/10/2018	4/5	Họp liên tịch Chi ủy - HĐQT sơ kết 9 tháng đầu năm 2018 và triển khai nhiệm vụ quý IV/2018
22.	31/12/2018	4/5	Thông qua đề xuất tạm phân chia lợi nhuận thực hiện năm 2018 cho TCT.

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 15 Nghị quyết và 31 Quyết định liên quan đến các nội dung về công tác triển khai dự án; Công tác kế hoạch, kinh doanh, công tác tài chính, thu hồi công nợ, công tác tổ chức nhân sự...

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

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

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

Hoạt động của Ban Kiểm soát

Năm 2018, căn cứ chức năng nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm tra, giám sát các hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty trên cơ sở các qui định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các yêu cầu của chủ sở hữu. Giữa hai kỳ ĐHĐCĐ thường niên, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động sau:

- Kiểm tra giám sát, việc quản lý và thực hiện kế hoạch năm 2018 của HĐQT và Ban Điều hành, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động SXKD theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, các quy định của Nhà nước; Kiểm tra, giám sát việc ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo quý, 6 tháng và Báo cáo tài chính của Công ty năm 2018 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

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

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

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

Các cuộc họp và hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đột xuất để kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty, bao gồm hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác. Nội dung các cuộc họp như sau:

Ngày	TV họp	Nội dung và kết quả
2/2/2018	3/3	Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty do Công ty TNHH Kiểm toán An Việt tiến hành kiểm toán; Báo cáo của từng thành viên Ban Kiểm soát về việc thực hiện nhiệm vụ được giao; Thống nhất báo cáo Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ.
27/4/2018	3/3	Bầu Trưởng ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2017-2022; Phân công nhiệm vụ từng thành viên Ban Kiểm soát theo Quy chế Hoạt động của Ban Kiểm soát.

28/6/2018	3/3	Xem xét thẩm định các Nghị quyết quan trọng của Hội đồng quản trị ban hành; Thống nhất kế hoạch hoạt động năm 2018.
02/7/2018	3/3	Tổng hợp công tác quý 2/2018; Thảo luận kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm 2018 của Công ty.
29/10/2018	3/3	Chuẩn bị báo cáo của Ban kiểm soát về công tác thoái vốn trên cơ sở số liệu 9 tháng đầu năm 2018.
27/12/2018	3/3	Đánh giá công tác của từng Kiểm soát viên; Thông qua báo cáo kết quả giám sát của Ban Kiểm soát năm 2018.

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

Thù lao và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2018, thù lao của Trưởng Ban kiểm soát hoạt động không chuyên trách là 3.000.000 đồng/tháng; Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động toàn thời gian tại Công ty được thực hiện theo quy chế trả lương của Công ty; thù lao của thành viên Ban Kiểm soát là 2.000.000 đồng/tháng.

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

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Trong năm 2018, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng. Việc chi trả thù lao được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2018.

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

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Tên cổ đông	Chức vụ	Số CP nắm giữ trước khi thực hiện giao dịch		Số lượng CP thực hiện giao dịch		Số CP nắm giữ sau khi thực hiện giao dịch	
		Số lượng	% nắm giữ	Mua	Bán	Số lượng	% nắm giữ
Ngô Văn Thanh	Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
Nguyễn Chiến Thắng	UV HĐQT	2.475	0,03%	20.000	17.000	5.475	0,06%
Nguyễn Quang Vinh	KTT	0	0	0	0	0	0
Bùi Ngô Việt Cường	UV HĐQT	15.496	0,17%	0	0	15.496	0,17%
Nguyễn Thị Lệ Hằng	UV HĐQT	6.500	0,07%	4200		10.700	0,12%

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2018, Công ty có các hợp đồng với cổ đông nội bộ như sau:

Tên cổ đông	Nội dung hợp đồng	Số hợp đồng	Số tiền (Tỷ đồng)
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (TCT HUD)	Hợp đồng vay vốn số 309/2018/HĐVV-HUD ngày 22/6/2018, kỳ hạn 3 tháng, từ ngày 28/6/2018 đến ngày 28/9/2018	Số 309/2018/HĐVV-HUD	50
	Hợp đồng vay vốn số 365/HĐVV-HUD ngày 16/7/2018, kỳ hạn 12 tháng, từ ngày 19/7/2018 đến ngày 19/7/2019	Số 365/2018/HĐVV-HUD	20

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

(Đính kèm)

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

CHỦ TỊCH HĐQT



Ngô Văn Thanh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Tháng 3 năm 2019



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH	04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 33



Handwritten signature or mark in the bottom right corner.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Ngô Văn Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thế Ước	Ủy viên
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Ủy viên
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Ủy viên

Ban Giám đốc

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 tháng 12 năm 2018, phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Thế Ước
Giám đốc

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2019.

Nguyễn Thế Ước

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. Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Ngô Văn Thanh
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2019

Handwritten signature

Số: 40/2019/BCKT-AVI-TC1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 08 tháng 3 năm 2019, từ trang 07 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Thương

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán 0308-2018-055-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2019

Đoàn Thu Hằng

Kiểm toán viên

Số Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán 1396-2018-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018 (phân loại lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		154.394.195.262	266.735.858.388
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	63.956.906.973	138.740.486.062
1. Tiền	111		53.956.906.973	21.144.772.337
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	117.595.713.725
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		601.201.458	11.114.871.879
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	601.201.458	11.114.871.879
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		30.684.173.634	54.532.475.850
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	7.120.535.480	26.945.819.460
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.394.208.616	3.150.687.824
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	20.000.000.000	20.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.169.429.538	4.435.968.566
IV. Hàng tồn kho	140		53.760.671.327	62.347.399.594
1. Hàng tồn kho	141	10	53.760.671.327	62.347.399.594
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.391.241.870	625.003
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	625.003
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	15	5.391.241.870	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		14.810.904.286	20.214.747.670
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		538.560.000	538.560.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	538.560.000	538.560.000
II. Tài sản cố định	220		7.666.221.218	8.531.867.926
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	7.666.221.218	8.531.867.926
- Nguyên giá	222		14.817.534.428	15.351.075.285
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.151.313.210)	(6.819.207.359)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	5.907.604.647	6.030.042.051
- Nguyên giá	231		6.121.870.104	6.121.870.104
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(214.265.457)	(91.828.053)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		698.518.421	5.114.277.693
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		678.639.307	1.067.911.368
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		19.879.114	4.046.366.325
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		169.205.099.548	286.950.606.058

Handwritten signature

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B01 - DN
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018 (phân loại lại)
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		40.021.817.992	130.463.967.746
I. Nợ ngắn hạn	310		39.572.333.992	130.014.483.746
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	2.381.011.305	16.142.696.471
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	2.337.047.200	14.050.789.199
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	3.764.761.471	7.255.740.568
4. Phải trả người lao động	314		3.479.855.123	4.221.992.775
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	20.619.672.517	71.199.054.598
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	5.824.478.913	15.998.786.534
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.165.507.463	1.145.423.601
II. Nợ dài hạn	330		449.484.000	449.484.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	449.484.000	449.484.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		129.183.281.556	156.486.638.312
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	129.183.281.556	156.486.638.312
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		89.623.530.000	89.623.530.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		89.623.530.000	89.623.530.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		4.939.124.000	4.939.124.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	778.227.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		7.027.931.898	14.055.863.797
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.592.695.658	47.089.893.515
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12.498.394.552	16.087.164.921
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.094.301.106	31.002.728.594
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		169.205.099.548	286.950.606.058

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu



Trương Thị Ngọc Linh

Phụ trách phòng TCKT



Nguyễn Thị Lệ Hằng

Giám đốc



Nguyễn Thế Ước



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018		Năm 2017 (phân loại lại)	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		29.900.756.739		252.092.856.393	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	19	29.900.756.739		252.092.856.393	
4. Giá vốn hàng bán	11	20	(1.784.877.209)		186.944.015.125	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31.685.633.948		65.148.841.268	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	5.740.590.575		8.253.218.618	
7. Chi phí tài chính	22	22	408.678.999		6.583.663.942	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		408.678.999		6.583.663.942	
8. Chi phí bán hàng	25	23	(209.053.795)		1.772.690.059	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	17.151.823.557		22.007.929.987	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		20.074.775.762		43.037.775.898	
11. Thu nhập khác	31	24	641.553.015		438.867.821	
12. Chi phí khác	32	25	1.214.980.337		1.805.796.155	
13. Lợi nhuận khác	40		(573.427.322)		(1.366.928.334)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.501.348.440		41.670.847.564	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	87.043.476		12.443.675.811	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại/phân bổ	52		4.026.487.211		(4.046.366.325)	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.387.817.753		33.273.538.078	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	1.684		2.729	

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu



Trương Thị Ngọc Linh

Phụ trách phòng TCKT



Nguyễn Thị Lệ Hằng

Giám đốc



Nguyễn Thế Ước



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	1	40.450.859.454	317.963.940.415
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(65.158.974.507)	(171.628.169.752)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(9.587.589.000)	(14.182.100.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	-	(7.122.868.866)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(4.554.478.271)	(12.691.433.066)
6. Tiền thu/ (chi) khác từ hoạt động kinh doanh	6	59.441.818.075	65.178.510.122
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(77.325.359.119)	(84.703.203.777)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(56.733.723.368)	92.814.675.076
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(36.756.000)	(38.417.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	253.980.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(70.000.000.000)	(3.114.871.879)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	80.682.113.303	96.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.900.218.976	8.130.640.175
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	17.799.556.279	100.977.351.023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(102.588.777.260)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(35.849.412.000)	(16.827.802.737)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(35.849.412.000)	(119.416.579.997)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(74.783.579.089)	74.375.446.102
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	138.740.486.062	64.365.039.960
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	63.956.906.973	138.740.486.062

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Phụ trách phòng TCKT

Giám đốc





Trương Thị Ngọc Linh

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Nguyễn Thế Ước



1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty gồm:

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

Kỳ kế toán năm bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại thời điểm báo cáo cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

4.6 Hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.7 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

4.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

4.9 Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

4.10 Vay và nợ thuê tài chính

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

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

4.11 Chi phí đi vay

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

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

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

4.12 Chi phí phải trả

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

- Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng kỳ theo từng khế ước vay;
- Chi phí phải trả nhà thầu thi công của các hạng mục công trình đã được khách hàng nghiệm thu xác nhận giá trị khối lượng hoàn thành, được trích trước vào giá vốn để phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ;

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

- Giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán được trích trước trên cơ sở dự toán đầu tư, xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng, để phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

4.13 Doanh thu và thu nhập khác

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

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

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

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

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

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

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

4.14 Thuế

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

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

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

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

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

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

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

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định các loại thuế của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định nghĩa vụ về các loại thuế tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

4.15 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4.16 Bên liên quan

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

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

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Tiền mặt	316.744.913	2.145.454.491
Tiền gửi ngân hàng	53.640.162.060	18.999.317.846
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	117.595.713.725
Cộng	<u>63.956.906.973</u>	<u>138.740.486.062</u>

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2018 của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Hà Nội và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm, với lãi suất theo qui định của ngân hàng tại từng thời điểm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31/12/2018 của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Hà Nội, với lãi suất 5,3%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa Tín	-	6.207.879.476
Công ty TNHH Tập đoàn Thương mại Tuấn Dung	5.601.998.479	86.568.579
Công ty CP Xây lắp & Dịch vụ TM Tiến Thành	59.667.401	7.899.667.401
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.458.869.600	12.751.704.004
Cộng	<u>7.120.535.480</u>	<u>26.945.819.460</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư phải thu về cho vay tại ngày 31/12/2018 là khoản tiền cho Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - HUD (Công ty mẹ) vay theo hợp đồng số 365/HĐVV-HUD ngày 19/7/2018, khoản vay 20.000.000.000 VND, lãi suất 10%/năm, kỳ hạn hoàn trả 12 tháng.

9. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	2.169.429.538	-	4.435.968.566	-
- Tạm ứng cho nhân viên	543.704.000	-	937.258.911	-
- Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	924.962.571	-	2.247.860.124	-
- Phải thu khác	700.762.967	-	1.250.849.531	-
Dài hạn	538.560.000	-	538.560.000	-
- Ký cược, ký quỹ	538.560.000	-	538.560.000	-
Cộng	<u>2.707.989.538</u>	-	<u>4.974.528.566</u>	-

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	53.760.671.327		62.347.399.594	-
- Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV - CT2 Linh Đàm (1)	5.975.176.399	-	18.381.024.314	-
- Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa (2)	43.546.958.741	-	39.334.064.855	-
- Các dự án khác	3.985.374.775	-	3.032.372.369	-
- Các công trình xây lắp	253.161.412	-	1.599.938.056	-
Cộng	53.760.671.327	-	62.347.399.594	-

- (1) Công ty là đồng chủ đầu tư dự án “Xây dựng nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV – CT2 tại lô đất CT2 thuộc khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm” theo hợp đồng số 425/HĐ-HUD ngày 03/11/2011 với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) về việc ủy quyền thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án xây dựng chung cư cao tầng B1, B2, DV – CT2 tại lô đất CT2 thuộc khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm. Tổng mức đầu tư sau thuế đã được phê duyệt của dự án là 464.717.814.721 đồng. Đến thời điểm 31/12/2018, chủ đầu tư đã bàn giao hầu hết căn hộ đã bán cho khách hàng.
- (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 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. Dự kiến toàn bộ dự án sẽ hoàn thành và bàn giao cho khách hàng trong năm 2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<u>Nhà cửa và vật kiến trúc</u> VND	<u>Thiết bị văn phòng</u> VND	<u>Phương tiện vận tải</u> VND	<u>Tổng</u> VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2018	9.249.590.155	261.390.000	5.840.095.130	15.351.075.285
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(533.540.857)	(533.540.857)
Tại ngày 31/12/2018	9.249.590.155	261.390.000	5.306.554.273	14.817.534.428
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2018	4.234.904.095	122.084.693	2.462.218.571	6.819.207.359
- Khấu hao trong kỳ	349.918.030	43.460.301	472.268.377	865.646.708
- Thanh lý, nhượng bán			(533.540.857)	(533.540.857)
Tại ngày 31/12/2018	4.584.822.125	165.544.994	2.400.946.091	7.151.313.210
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2018	5.014.686.060	139.305.307	3.377.876.559	8.531.867.926
Tại ngày 31/12/2018	4.664.768.030	95.845.006	2.905.608.182	7.666.221.218
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng</i>	-	69.700.000	778.227.000	847.927.000

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>01/01/2018</u> VND	<u>Tăng trong kỳ</u> VND	<u>Giảm trong kỳ</u> VND	<u>31/12/2018</u> VND
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá				
- Nhà cửa và vật kiến trúc	6.121.870.104	-	-	6.121.870.104
Giá trị hao mòn lũy kế				
- Nhà cửa và vật kiến trúc	91.828.053	122.437.404	-	214.265.457
Giá trị còn lại				
- Nhà cửa và vật kiến trúc	6.030.042.051	-	122.437.404	5.907.604.647

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP AMACCAO	-	-	3.214.942.740	3.214.942.740
- Công ty CP đầu tư XD Việt Nam	-	-	5.987.410.050	5.987.410.050
- Công ty CP ĐT-XD HUD3	-	-	2.203.934.880	2.203.934.880
- Công ty HUDS	794.733.200	794.733.200	-	-
- Công ty CP TVXD tổng hợp	306.000.000	306.000.000	-	-
- Công ty TNHH ĐT-XD Hợp Thành	364.758.524	364.758.524	465.742.540	465.742.540
- Phải trả các đối tượng khác	915.519.581	915.519.581	4.270.666.261	4.270.666.261
Cộng	2.381.011.305	2.381.011.305	16.142.696.471	16.142.696.471

Trong đó Phải trả người bán là bên liên quan:

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP ĐT-XD HUD3	-	-	2.203.934.880	2.203.934.880
- Công ty CP HUDCIC	302.754.888	302.754.888	235.153.200	235.153.200
- Công ty HUDS	794.733.200	794.733.200	-	-

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Khách hàng Dự án B1, B2, DV - CT2 TN Linh Đàm	-	13.043.289.333
Khách hàng Dự án BT-LK Đông Sơn - Thanh Hóa	2.151.786.000	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	185.261.200	1.007.499.866
Cộng	2.337.047.200	14.050.789.199

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/ khấu năm trong kỳ	31/12/2018
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	204.772.342	2.875.707.087	8.471.721.299	(5.391.241.870)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.846.713.169	87.043.477	4.554.478.271	2.379.278.375
Thuế thu nhập cá nhân	204.255.057	1.304.918.539	1.256.135.055	253.038.541
Tiền thuế đất, tiền thuê đất	-	90.864.172	90.864.172	-
Thuế khác	-	1.132.444.555	-	1.132.444.555
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	7.255.740.568	5.493.977.830	14.376.198.797	(1.626.480.399)
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.255.740.568			3.764.761.471
- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-			5.391.241.870

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Trích trước chi phí Dự án nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV - CT2 Linh Đàm	6.145.822.276	54.962.088.321
Trích trước chi phí Dự án khác	14.126.037.386	15.963.944.637
Các khoản chi phí trích trước khác	347.812.855	273.021.640
Cộng	20.619.672.517	71.199.054.598

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

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Ngắn hạn	5.824.478.913	15.998.786.534
Phải trả Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	4.040.420.910	3.715.582.384
- Phải trả về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.707.083.971	3.413.567.325
- Các khoản phải trả khác cho TCT	333.336.939	302.015.059
Phí bảo trì chung cư cao tầng B1, B2 - CT2 Linh Đàm	23.066.666	9.409.056.725
Phí bảo trì chung cư số 10 Hoa Lư	-	1.317.738.422
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.760.991.337	1.556.409.003
Dài hạn	449.484.000	449.484.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	449.484.000	449.484.000
Cộng	<u>6.273.962.913</u>	<u>16.448.270.534</u>

Trong đó Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) là bên liên quan của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

MÃU SỐ B09 - DN

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng chi tiết biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		LNST chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Tại ngày 01/01/2017	89.623.530.000	4.939.124.000	778.227.000	14.055.863.797	35.049.644.675	144.446.389.472					
- Lãi trong năm	-	-	-	-	32.831.101.606	32.831.101.606					
- Phân phối lợi nhuận năm 2016	-	-	-	-	(18.962.479.754)	(18.962.479.754)					
- Tạm chia lợi nhuận cho TCT HUD	-	-	-	-	(2.270.809.484)	(2.270.809.484)					
- Điều chỉnh hồi tố theo T.Tra Bộ Tài chính	-	-	-	-	442.436.472	442.436.472					
Tại ngày 01/01/2018	89.623.530.000	4.939.124.000	778.227.000	14.055.863.797	47.089.893.515	156.486.638.312					
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	15.387.817.753	15.387.817.753					
- Điều chỉnh nguồn vốn, quỹ (*)	-	-	(778.227.000)	(7.027.931.899)	7.806.158.899	-					
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(35.849.412.000)	(35.849.412.000)					
- Tạm chia lợi nhuận cho TCT HUD (**)	-	-	-	-	(293.516.646)	(293.516.646)					
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(5.736.245.863)	(5.736.245.863)					
- Thù lao HĐQT và BKS (*)	-	-	-	-	(312.000.000)	(312.000.000)					
- Trích thưởng Ban quản trị và ĐH (*)	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)					
Tại ngày 31/12/2018	89.623.530.000	4.939.124.000	-	7.027.931.898	27.592.695.658	129.183.281.556					

(*) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2018, Công ty điều chuyển 50% Quỹ đầu tư phát triển số tiền 7.027.931.899 đồng và toàn bộ Vốn khác của chủ sở hữu số tiền 778.227.000 đồng về Lợi nhuận sau thuế để chia cổ tức và phân phối lợi nhuận, chi tiết như sau:

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 5.736.245.862 đồng	- Thưởng Người quản lý	: 345.600.000 đồng
- Trích thưởng Ban điều hành	: 500.000.000 đồng	- Chi trả thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	: 312.000.000 đồng
- Chi trả cổ tức 40%	: 35.849.412.000 đồng		

(**) Công ty tạm chia lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty HUD theo Quyết định số 130/QĐ-HĐQT ngày 31/12/2018 của Hội đồng quản trị, số tiền là 293.516.646 đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN**

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

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2018			01/01/2018		
	Số cổ phần	Tỉ lệ (%)	Giá trị VND	Số cổ phần	Tỉ lệ (%)	Giá trị VND
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - HUD	4.570.800	51	45.708.000.000	4.570.800	51	45.708.000.000
Cổ đông khác	4.391.553	49	43.915.530.000	4.391.553	49	43.915.530.000
Cộng	8.962.353	100	89.623.530.000	8.962.353	100	89.623.530.000

Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (Cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	18.273.720.463	210.948.794.905
Doanh thu hoạt động xây lắp	11.448.759.909	12.809.917.546
Doanh thu bán hàng hóa	-	27.954.217.585
Doanh thu cung cấp dịch vụ	178.276.367	379.926.357
Doanh thu thuần	29.900.756.739	252.092.856.393

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	10.917.852.411	149.919.180.264
Giá vốn hoạt động xây lắp	11.219.784.532	12.459.402.124
Giá vốn bán hàng hóa	-	27.711.774.689
Giá vốn cung cấp dịch vụ	145.808.385	254.605.961
Hoàn nhập chi phí trích trước	(24.068.322.537)	(3.400.947.913)
Cộng	(1.784.877.209)	186.944.015.125

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.740.590.575	8.253.218.618
Cộng	5.740.590.575	8.253.218.618

Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan

Tiền lãi cho vay

- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	2.968.828.006	1.844.444.445
--	---------------	---------------

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	408.678.999	6.583.663.942
Cộng	408.678.999	6.583.663.942

23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí bán hàng	(209.053.795)	1.772.690.059
- Chi phí môi giới, bán hàng	(209.053.795)	1.747.281.213
- Phí phát hành thư báo lãnh bán hàng	-	25.408.846
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.151.823.557	22.007.929.987
- Chi phí nhân viên quản lý	10.307.131.850	14.440.936.785
- Chi phí đồ dùng văn phòng	238.195.498	424.908.107
- Chi phí khấu hao tài sản	865.646.696	910.310.930
- Thuế, phí, lệ phí	281.185.548	277.427.608
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.066.767.126	4.789.530.882
- Các khoản chi phí quản lý khác	4.392.896.839	1.164.815.675
Cộng	16.942.769.762	23.780.620.046

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

24. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	209.090.909	-
Các khoản thu khác	432.462.106	438.867.821
Cộng	641.553.015	438.867.821

25. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Các khoản nộp phạt	1.137.542.606	36.347.617
Các khoản khác	77.437.731	1.769.448.538
Cộng	1.214.980.337	1.805.796.155

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	19.501.348.440	41.670.847.564
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
- Cộng: - Chi phí không được trừ (vĩnh viễn)	1.205.983.022	1.845.782.038
- Chi phí không được trừ tạm thời	(19.490.220.863)	19.490.220.863
Thu nhập chịu thuế, trong đó chi tiết theo hoạt động	1.217.110.599	63.006.850.465
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	863.510.210	58.834.123.573
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp (a)	172.702.042	11.766.824.715
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh NOXH	279.356.048	3.878.551.154
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- Thuế TNDN phải nộp (b)	27.935.605	387.855.115
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động SXKD thông thường	74.244.341	294.175.738
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp (c)	14.848.867	58.835.147
Thuế TNDN nộp bổ sung của các năm trước (d)	-	81.838.682
Thuế TNDN hoãn lại được phân bổ (e)	(148.322.152)	-
Tạm nộp 1% Thuế TNDN trên tiền thu trước của hoạt động kinh doanh BĐS (f)	19.879.114	148.322.152
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành (a+b+c+d+e+f)	87.043.476	12.443.675.811

27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.387.817.753	33.273.538.078
- Lợi nhuận chia cho TCT Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	(293.516.646)	(2.270.809.484)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(6.548.245.863)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.094.301.107	24.454.482.731
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	8.962.353	8.962.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	1.684	2.729

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2017 đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận năm 2017 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2018.

Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty chưa tiến hành phân phối lợi nhuận năm 2018, theo đó chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể được điều chỉnh phụ thuộc vào việc phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019.

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

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính

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

	Giá trị ghi sổ 31/12/2018	Giá trị ghi sổ 01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.956.906.973	138.740.486.062
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	601.201.458	11.114.871.879
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.828.525.018	31.920.348.026
Phải thu về cho vay	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	94.386.633.449	201.775.705.967
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	8.654.974.218	32.590.967.005
Chi phí phải trả	20.619.672.517	71.199.054.598
Cộng	29.274.646.735	103.790.021.603

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

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

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

Rủi ro tín dụng

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

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1-5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2018			
Phải trả người bán và phải trả khác	8.654.974.218	449.484.000	9.104.458.218
Chi phí phải trả	20.619.672.517	-	20.619.672.517
Tại ngày 01/01/2018			
Phải trả người bán và phải trả khác	32.590.967.005	449.484.000	33.040.451.005
Chi phí phải trả	71.199.054.598	-	71.199.054.598

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính (bao gồm cả lãi từ các tài sản đó, nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1-5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2018			
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.956.906.973	-	63.956.906.973
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	601.201.458	-	601.201.458
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9.828.525.018	-	9.828.525.018
Phải thu về cho vay	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Tại ngày 01/01/2018			
Tiền và các khoản tương đương tiền	138.740.486.062	-	138.740.486.062
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.114.871.879	-	11.114.871.879
Phải thu khách hàng và phải thu khác	31.920.348.026	-	31.920.348.026
Phải thu về cho vay	20.000.000.000	-	20.000.000.000

29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT Bên liên quan	Mối quan hệ
1. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
2. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Cùng công ty mẹ
3. Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Cùng công ty mẹ
4. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	Cùng công ty mẹ

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Mua hàng		
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC	386.304.672	864.144.678
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	6.341.286.363	10.294.865.454
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	915.740.000	49.953.636
Tiền lãi cho vay		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	2.968.828.006	1.844.444.445
Chia cổ tức và lợi nhuận		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	18.576.716.646	9.127.009.484
Thu nhập của thành viên HĐQT, BGD và BKS	3.959.894.341	3.563.298.024
Số dư với các bên liên quan		
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị		
Cổ tức và các khoản phải trả khác	4.040.420.910	3.715.582.384

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 đã điều chỉnh theo Biên bản thanh tra Bộ Tài chính (xem chi tiết thuyết minh 31 dưới đây).

31. ĐIỀU CHỈNH HỒI TÓ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Điều chỉnh theo Biên bản Thanh tra Bộ Tài chính ngày 28/12/2018 tại Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2, ảnh hưởng của việc điều chỉnh đến số dư đầu kỳ 01/01/2018 và báo cáo tài chính năm 2017 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

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

Bảng cân đối kế toán Tại ngày 31/12/2017	Mã số	Trước	Điều chỉnh	Số sau điều
		điều chỉnh	VND	chỉnh
		VND	VND	VND
Tài sản				
Hàng tồn kho	141	63.420.078.656	(1.072.679.062)	62.347.399.594
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	148.322.152	3.898.044.173	4.046.366.325
		63.568.400.808	2.825.365.111	66.393.765.919
Cộng ảnh hưởng				
Nợ ngắn hạn				
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.827.975.199	(1.777.186.000)	14.050.789.199
Thuế và các khoản phải nộp NN	313	3.095.625.929	4.160.114.639	7.255.740.568
Vốn chủ sở hữu				
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	46.647.457.043	442.436.472	47.089.893.515
		65.571.058.171	2.825.365.111	68.396.423.282
Cộng ảnh hưởng				
Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2017				
	Mã số	Trước	Điều chỉnh	Số sau điều
		điều chỉnh	VND	chỉnh
		VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	250.467.131.741	1.625.724.652	252.092.856.393
Giá vốn hàng bán	11	185.871.336.063	1.072.679.062	186.944.015.125
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	8.435.022.520	4.008.653.291	12.443.675.811
Chi phí thuế TNDN hoãn lại/phân bổ	52	(148.322.152)	(3.898.044.173)	(4.046.366.325)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	41.117.801.974	553.045.590	41.670.847.564
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	32.831.101.606	442.436.472	33.273.538.078

Hà Nội, ngày 08 tháng 3 năm 2019

Người lập biểu

Phụ trách phòng TCKT

Giám đốc





Trương Thị Ngọc Linh

Nguyễn Thị Lệ Hằng

Nguyễn Thế Ước

