

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 2017

Tháng 02 năm 2018

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 32

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 31/12/2017.

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 2017 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 Quang Vinh	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 24/04/2017)
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Ủy viên
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 24/04/2017)

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 31/12/2017, 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. 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.

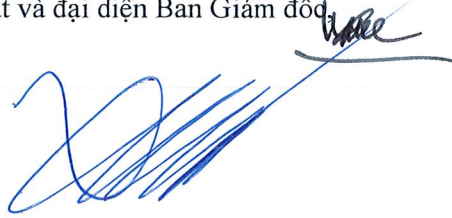
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính được lập và trình bày tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan. 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.

14

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 05 tháng 02 năm 2018

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 31/12/2017, 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 05 tháng 02 năm 2018

Số: 20 /2018/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 05/02/2018, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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 31/12/2017 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

Đoàn Thu Hằng

Kiểm toán viên

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B01 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		267.808.537.450	511.580.628.337
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	138.740.486.062	64.365.039.960
1. Tiền	111		21.144.772.337	11.541.663.960
2. Các khoản tương đương tiền	112		117.595.713.725	52.823.376.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.114.871.879	64.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	11.114.871.879	64.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		54.532.475.850	192.414.414.908
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	26.945.819.460	122.506.749.153
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.150.687.824	3.882.817.334
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	20.000.000.000	60.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	4.435.968.566	6.024.848.421
IV. Hàng tồn kho	140		63.420.078.656	190.740.674.149
1. Hàng tồn kho	141	10	63.420.078.656	190.740.674.149
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		625.003	60.499.320
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		625.003	60.499.320
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		16.316.703.497	10.600.632.368
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		538.560.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216		538.560.000	-
II. Tài sản cố định	220		8.531.867.926	9.352.694.471
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	8.531.867.926	9.352.694.471
- Nguyên giá	222		15.351.075.285	15.312.658.012
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.819.207.359)	(5.959.963.541)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	6.030.042.051	-
- Nguyên giá	231		6.121.870.104	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(91.828.053)	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.216.233.520	1.247.937.897
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.067.911.368	1.247.937.897
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		148.322.152	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		284.125.240.947	522.181.260.705

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B01 - DN
Đơn vị tính: VND

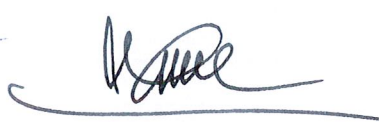
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		128.081.039.107	377.734.871.233
I. Nợ ngắn hạn	310		127.631.555.107	377.734.871.233
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	16.142.696.471	67.283.187.722
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	15.827.975.199	61.761.255.629
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	3.095.625.929	8.369.621.480
4. Phải trả người lao động	314		4.221.992.775	3.680.244.371
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	71.199.054.598	112.921.086.880
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	15.998.786.534	20.520.526.536
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	-	102.588.777.260
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.145.423.601	610.171.355
II. Nợ dài hạn	330		449.484.000	-
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	449.484.000	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		156.044.201.840	144.446.389.472
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	156.044.201.840	144.446.389.472
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
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	778.227.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.055.863.797	14.055.863.797
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		46.647.457.043	35.049.644.675
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		16.087.164.921	362.285.592
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		30.560.292.122	34.687.359.083
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		284.125.240.947	522.181.260.705

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc


Nguyễn Thị Lệ Hằng

Nguyễn Quang Vinh

Nguyễn Thế Ước

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2017

Mẫu số B02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm	
			2017	2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	250.467.131.741	322.810.054.950
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		250.467.131.741	322.810.054.950
4. Giá vốn hàng bán	11	21	185.871.336.063	240.813.041.937
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		64.595.795.678	81.997.013.013
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	8.253.218.618	4.069.460.050
7. Chi phí tài chính	22	23	6.583.663.942	7.387.266.552
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	6.583.663.942	7.267.685.719
8. Chi phí bán hàng	25	24	1.772.690.059	2.970.083.194
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	22.007.929.987	27.155.528.567
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh	30		42.484.730.308	48.553.594.750
11. Thu nhập khác	31	25	438.867.821	132.487.552
12. Chi phí khác	32	26	1.805.796.155	675.131.365
13. Lợi nhuận khác	40		(1.366.928.334)	(542.643.813)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		41.117.801.974	48.010.950.937
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	8.435.022.520	9.939.318.617
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(148.322.152)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		32.831.101.606	38.071.632.320
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	3.410	3.255

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu



Nguyễn Thị Lệ Hằng

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Vinh

Giám đốc



Nguyễn Thế Ước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2017

Mẫu số B03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm	
		2017	2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	317.963.940.415	384.072.991.621
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(171.628.169.752)	(246.505.841.536)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(14.182.100.000)	(16.994.405.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	4	(7.122.868.866)	(3.549.483.252)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(12.691.433.066)	(6.987.871.655)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	65.178.510.122	14.608.689.048
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(84.703.203.777)	(29.173.803.424)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	92.814.675.076	95.470.275.802
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	(38.417.273)	(1.628.407.272)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.114.871.879)	(124.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	96.000.000.000	5.200.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.130.640.175	1.958.218.369
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	100.977.351.023	(118.470.188.903)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	112.588.777.260
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(102.588.777.260)	(36.700.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.827.802.737)	(13.443.529.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(119.416.579.997)	62.445.247.760
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	74.375.446.102	39.445.334.659
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	64.365.039.960	24.919.705.301
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	138.740.486.062	64.365.039.960

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Lệ Hằng

Nguyễn Quang Vinh

Nguyễn Thế Ước

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***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.

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***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.

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 năm tài chính 2017. 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 năm, 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.

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***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 chỉ tiêu “Các khoản tương đương tiền”, “Phải thu về cho vay ngắn hạn” và “Phải thu về cho vay dài hạn”.

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 kế 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...

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*

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.

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/tồn 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.

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

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:

- 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 kế 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.

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***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 kế 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;
- 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 bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

14

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

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.

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 chỉ 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.

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***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 thuế 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).

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*

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.

Thông tin với các bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số 31.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2017 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, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành và Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hoàn Kiếm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31/12/2017 của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng và 7 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>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	26.945.819.460	122.506.749.153
Công ty Cổ phần Địa Tín	6.207.879.476	32.405.569.700
Công ty TNHH Tập đoàn Thương mại Tuấn Dung	86.568.579	2.808.802.140
Công ty Cổ phần XNK Thăng Long	-	5.469.878.000
Công ty CP Xây lắp & Dịch vụ Thương mại Tiến Thành	7.899.667.401	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	12.751.704.004	81.822.499.313
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	<u>26.945.819.460</u>	<u>122.506.749.153</u>

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư phải thu về cho vay tại ngày 31/12/2017 là khoản tiền cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (Công ty mẹ) vay ngắn hạn theo Hợp đồng vay vốn số 123/HĐVV-HUD ngày 02/11/2016, số tiền cho vay là 20 tỷ đồng, kỳ hạn vay là 3 tháng, lãi suất cho vay là 8%/năm, và phụ lục bổ sung hợp đồng vay vốn số 01/123/HĐVV-HUD ngày 10/02/2017 về việc gia hạn thời gian vay từ 03/02/2017 đến 03/02/2018 (12 tháng).

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

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	4.435.968.566	-	6.024.848.421	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	111.992.957	-
- Tạm ứng cho nhân viên	937.258.911	-	1.450.196.000	-
- Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.247.860.124	-	2.125.281.681	-
- Quỹ khen thưởng đã chi trước	-	-	1.160.744.008	-
- Phải thu khác	1.250.849.531	-	1.176.633.775	-
Dài hạn	538.560.000	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	538.560.000	-	-	-
Cộng	4.974.528.566	-	6.024.848.421	-

Phải thu khác là bên liên quan

- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	30.000.000	32.556.361
--	------------	------------

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	63.420.078.656	-	190.740.674.149	-
- Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV - CT2 Linh Đàm (1)	19.453.703.376	-	146.028.952.761	-
- Dự án Nhà ở xã hội Thái Bình	-	-	2.830.869.110	-
- Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa (2)	39.334.064.855	-	38.891.517.400	-
- Các dự án khác	3.032.372.369	-	2.562.060.839	-
- Các công trình xây lắp	1.599.938.056	-	427.274.039	-
Cộng	63.420.078.656	-	190.740.674.149	-

- (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 về việc ủy quyền thực hiện đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án xây dựng dựng nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV – CT2 tại lô đất CT2 thuộc khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm. Tổng mức đầu tư sau thuế đã được phê duyệt của dự án là 464.717.814.721 đồng.

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

- (2) Là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng tại ô đất biệt thự từ ô 01 đến ô 06, từ ô 19 đến ô 24 thuộc lô BT01 của dự án Khu đô Thị mới Đông Sơn - Thanh Hóa và ô đất liền kề từ ô 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.

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

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2017	9.249.590.155	222.972.727	5.840.095.130	15.312.658.012
Mua trong năm	-	38.417.273	-	38.417.273
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	9.249.590.155	261.390.000	5.840.095.130	15.351.075.285
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2017	3.884.986.063	85.027.271	1.989.950.207	5.959.963.541
Khấu hao trong năm	349.918.032	37.057.422	472.268.364	859.243.818
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	4.234.904.095	122.084.693	2.462.218.571	6.819.207.359
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2017	5.364.604.092	137.945.456	3.850.144.923	9.352.694.471
Tại ngày 31/12/2017	5.014.686.060	139.305.307	3.377.876.559	8.531.867.926
<i>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng</i>	-	69.700.000	1.311.767.857	1.381.467.857

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

KHOẢN MỤC	01/01/2017 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2017 VND
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá				
- 27 Căn hộ cho thuê	-	6.121.870.104	-	6.121.870.104
Giá trị hao mòn lũy kế				
- 27 Căn hộ cho thuê	-	91.828.053	-	91.828.053
Giá trị còn lại				
- 27 Căn hộ cho thuê	-	6.121.870.104	91.828.053	6.030.042.051

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

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	-	39.567.817.964	39.567.817.964
- Công ty CP Đầu tư XNK Thăng Long	-	-	3.440.022.000	3.440.022.000
- Công ty CP AMACCAO	3.214.942.740	3.214.942.740	13.603.192.130	13.603.192.130
- Công ty CP đầu tư xây dựng Việt Nam	5.987.410.050	5.987.410.050	2.353.522.050	2.353.522.050
- Phải trả các đối tượng khác	6.940.343.681	6.940.343.681	8.318.633.578	8.318.633.578
Cộng	16.142.696.471	16.142.696.471	67.283.187.722	67.283.187.722

Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	39.567.817.964
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	2.203.934.880	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	235.153.200	-

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.827.975.199	61.761.255.629
Khách hàng mua căn hộ Dự án nhà ở chung cư cao tầng B1, B2 - CT2 Linh Đàm	14.820.475.333	61.297.556.429
Các khoản người mua trả tiền trước khác	1.007.499.866	463.699.200
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
Cộng	15.827.975.199	61.761.255.629

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	580.641.343	8.698.518.238	9.225.848.587	53.310.994
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.094.470.424	8.435.022.520	12.691.433.066	2.838.059.878
Thuế thu nhập cá nhân	694.509.713	965.034.987	1.455.289.643	204.255.057
Tiền thuế đất, tiền thuê đất	-	241.136.059	241.136.059	-
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	8.369.621.480	18.342.711.804	23.616.707.355	3.095.625.929

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	71.199.054.598	112.921.086.880
- Chi phí Dự án nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV - CT2 Linh Đàm (*)	54.962.088.321	91.422.010.505
- Tạm trính giá vốn thành phẩm BĐS đã bán	15.963.944.637	21.082.757.801
- Trích trước Chi phí lãi vay	-	168.886.624
- Các khoản trích trước khác	273.021.640	247.431.950
Dài hạn	-	-
Cộng	71.199.054.598	112.921.086.880

(*) Là khoản trích trước chi phí phải trả liên quan đến khối lượng công việc đã hoàn thành và đã được Công ty và nhà thầu chấp thuận nghiệm thu.

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	15.998.786.534	20.520.526.536
Phải trả UBND TP Hà Nội về các dự án (*)	-	13.364.326.064
Phải trả Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	3.715.582.384	4.527.031.078
- Phải trả về cổ tức và lợi nhuận được chia	3.413.567.325	4.527.031.078
- Các khoản phải trả khác	302.015.059	-
Phí bảo trì chung cư cao tầng B1, B2 - CT2 Linh Đàm	9.409.056.725	-
Phí bảo trì chung cư số 10 Hoa Lư	1.317.738.422	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.556.409.003	2.629.169.394
Dài hạn	449.484.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	449.484.000	-
Cộng	16.448.270.534	20.520.526.536

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

(*) Phải trả UBND TP Hà Nội là tiền chênh lệch giữa giá thành và giá bán của nhà chung cư thuộc quỹ nhà 50% dự án Nhà ở Bắc Linh Đàm mở rộng X1, X2 và thuộc 30% quỹ nhà ở của dự án số 10 Hoa Lư phải nộp về NSNN (Công ty đã nộp trong năm 2017).

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

MẪU SỐ B09 - DN

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2017		Phát sinh trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay trung hạn đến hạn trả	102.588.777.260	102.588.777.260	-	102.588.777.260	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - CN Hà Nội (*) (Thời hạn vay 18 tháng)	102.588.777.260	102.588.777.260	-	102.588.777.260	-	-
Cộng	102.588.777.260	102.588.777.260	-	102.588.777.260	-	-

(*) Là khoản vay trung hạn theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/135009/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội ngày 09/06/2016. Mục đích vay để thanh toán các chi phí thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng B1, B2, DV tại lô đất CT2, khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, hạn mức cho vay là 105 tỷ đồng, thời hạn vay 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn gốc khoản vay là 9 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất áp dụng theo mức lãi suất cho vay trung dài hạn kinh doanh bất động sản theo thông báo của BIDV Hà Nội tại từng thời điểm nhận nợ, và được điều chỉnh 6 tháng/lần kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Công ty đã trả hết nợ vay trong năm 2017.

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

19. 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
Tại ngày 01/01/2016	89.623.530.000	4.939.124.000	778.227.000	14.055.863.797	362.285.592	109.759.030.389
- Lãi trong năm	-	-	-	-	38.071.632.320	38.071.632.320
- Tạm chia lợi nhuận cho Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	-	-	-	(3.384.273.237)	(3.384.273.237)
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 Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (**)	-	-	-	-	(2.270.809.484)	(2.270.809.484)
Tại ngày 31/12/2017	89.623.530.000	4.939.124.000	778.227.000	14.055.863.797	46.647.457.043	156.044.201.840

(*) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2016 theo Quyết định số 69/QĐ-HĐQT ngày 28/04/2017 của Hội đồng quản trị Công ty, trong đó:

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.906.950.254 đồng
- Trích thưởng Ban điều hành	500.000.000 đồng
- Chi trả thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	112.000.000 đồng
- Chi trả cổ tức	13.443.529.500 đồng

(**) Công ty tạm chia lợi nhuận theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 178/QĐ-HĐQT ngày 31/12/2017 của Hội đồng quản trị số tiền 2.270.809.484 đồng.

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

	31/12/2017			01/01/2017		
	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
- Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	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

	31/12/2017	31/12/2016
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		

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	209.323.070.253	302.590.670.729
Doanh thu hoạt động xây lắp	12.809.917.546	17.991.112.782
Doanh thu bán hàng hóa	27.954.217.585	1.774.077.335
Doanh thu cung cấp dịch vụ	379.926.357	454.194.104
Cộng	250.467.131.741	322.810.054.950

Doanh thu với các bên liên quan

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	597.946.364

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

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	148.846.501.202	232.452.897.287
Giá vốn hoạt động xây lắp	12.459.402.124	17.429.937.189
Giá vốn bán hàng hóa	27.711.774.689	1.732.078.745
Giá vốn cung cấp dịch vụ	254.605.961	593.264.777
Hoàn nhập chi phí trích trước vào giá vốn các năm trước	(3.400.947.913)	(11.395.136.061)
Cộng	185.871.336.063	240.813.041.937

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.253.218.618	4.069.460.050
Cộng	8.253.218.618	4.069.460.050

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	1.844.444.445	866.666.666
--	---------------	-------------

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.583.663.942	7.267.685.719
Chi phí tài chính khác	-	119.580.833
Cộng	6.583.663.942	7.387.266.552

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí bán hàng	1.772.690.059	2.970.083.194
- Chi phí môi giới, bán hàng	1.747.281.213	2.961.244.425
- Phí phát hành thư bảo lãnh bán hàng	25.408.846	8.838.769
Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.007.929.987	27.155.528.567
- Chi phí nhân viên quản lý	14.440.936.785	16.589.297.887
- Chi phí đồ dùng văn phòng	424.908.107	328.552.043
- Chi phí khấu hao tài sản	910.310.930	795.410.838
- Thuế, phí, lệ phí	277.427.608	316.587.108
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.789.530.882	7.515.991.079
- Các khoản chi phí quản lý khác	1.164.815.675	1.609.689.612
Cộng	23.780.620.046	30.125.611.761

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

25. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền phạt thu được	161.329.036	101.963.608
Các khoản khác	277.538.785	30.523.944
Cộng	438.867.821	132.487.552
Thu nhập khác từ các bên liên quan		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	27.272.727	-

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Các khoản nộp phạt	36.347.617	674.232.446
Các khoản khác	1.769.448.538	898.919
Cộng	1.805.796.155	675.131.365

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	41.117.801.974	48.010.950.937
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
- Cộng: Chi phí không được trừ	1.845.782.038	742.702.913
Thu nhập chịu thuế, trong đó chi tiết theo hoạt động:	42.963.584.012	48.753.653.850
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	38.790.857.120	47.809.507.603
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp (a)	7.758.171.424	9.561.901.521
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh NOXH	3.878.551.154	1.019.593.503
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- Thuế TNDN phải nộp (b)	387.855.115	101.959.350
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động SXKD thông thường	294.175.738	(75.447.256)
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp (c)	58.835.147	-
Thuế TNDN nộp bổ sung của các năm trước (d)	81.838.682	275.457.746
Tạm nộp 1% Thuế TNDN trên tiền thu trước của hoạt động kinh doanh BĐS (e)	148.322.152	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành (a+b+c+d+e)	8.435.022.520	9.939.318.617

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

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	32.831.101.606	38.071.632.320
<i>Trừ:</i>		
- Lợi nhuận tạm chia cho Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.270.809.484	3.384.273.237
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng Ban điều hành	-	5.518.950.254
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	30.560.292.122	29.168.408.829
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	8.962.353	8.962.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.410	3.255

Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty chưa phân phối lợi nhuận năm 2017, theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2017 có thể được điều chỉnh, phụ thuộc vào việc trích các quỹ của doanh nghiệp từ lợi nhuận sau thuế. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2016 đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận năm 2016 theo Quyết định số 69/QĐ-HĐQT ngày 28/04/2017 của Hội đồng quản trị Công ty.

29. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 31/12/2017.

30. 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 31/12/2017	Giá trị ghi sổ 31/12/2016
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	138.740.486.062	64.365.039.960
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.114.871.879	64.000.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	31.920.348.026	125.705.028.566
Phải thu về cho vay	20.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	201.775.705.967	314.070.068.526
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	-	102.588.777.260
Phải trả người bán và phải trả khác	32.590.967.005	87.804.159.258
Chi phí phải trả	71.199.054.598	112.921.086.880
Cộng	103.790.021.603	303.314.023.398

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

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.

44

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 31/12/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	32.141.483.005	449.484.000	32.590.967.005
Chi phí phải trả	71.199.054.598	-	71.199.054.598
Tại ngày 31/12/2016			
Các khoản vay	102.588.777.260	-	102.588.777.260
Phải trả người bán và phải trả khác	87.804.159.258	-	87.804.159.258
Chi phí phải trả	112.921.086.880	-	112.921.086.880

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 31/12/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	138.740.486.062	-	138.740.486.062
Đầu tư ngắn hạn	11.114.871.879	-	11.114.871.879
Phải thu khách hàng và phải thu khác	31.381.788.026	538.560.000	31.920.348.026
Phải thu về cho vay	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Tại ngày 31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	64.365.039.960	-	64.365.039.960
Đầu tư ngắn hạn	64.000.000.000	-	64.000.000.000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	125.705.028.566	-	125.705.028.566
Phải thu về cho vay	60.000.000.000	-	60.000.000.000

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

31. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan 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 HUD1	Cùng công ty mẹ
3. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Cùng công ty mẹ
4. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD4	Cùng công ty mẹ
5. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Cùng công ty mẹ
6. Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6	Cùng công ty mẹ
7. Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	Cùng công ty mẹ
8. Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD Sài Gòn	Cùng công ty mẹ
9. Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nha Trang	Cùng công ty mẹ
10. Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và khu thể thao giải trí	Cùng công ty mẹ
11. Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	Cùng công ty mẹ
12. Công ty CP Phát triển nhà Xã hội HUD.VN	Cùng công ty mẹ
13. Công ty CP Đầu tư và phát triển BĐS HUDLAND	Cùng công ty mẹ
14. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	Cùng công ty mẹ
15. Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Kiên Giang	Cùng công ty mẹ
16. Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Cùng công ty mẹ
17. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam (HUDUIC)	Cùng công ty mẹ
18. Công ty CP Xi măng Sông Thao	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 năm Công ty còn có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau:

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	-	86.781.280
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUDCIC	-	150.200.000

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Mua hàng		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	39.606.707.746
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC	864.144.678	22.952.727
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	10.294.865.454	58.529.642.780
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	49.953.636	-
Chia cổ tức và lợi nhuận		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	9.127.009.484	10.240.473.237

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

Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Thu nhập của thành viên HĐQT, Ban Giám đốc	3.563.298.024	3.275.956.945

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc






Nguyễn Thị Lệ Hằng

Nguyễn Quang Vinh

Nguyễn Thế Ước