

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

---

NĂM 2017

# Nội dung

---

<b>THÔNG TIN CHUNG.....</b>	<b>4</b>
THÔNG TIN KHÁI QUÁT.....	4
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN.....	4
Quá trình hình thành và phát triển . . . . .	4
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH .....	5
Ngành nghề kinh doanh chính . . . . .	5
Địa bàn kinh doanh . . . . .	5
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ .....	6
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN.....	7
Mục tiêu hoạt động của Công ty . . . . .	7
Chiến lược phát triển trung và dài hạn . . . . .	7
CÁC RỦI RO .....	8
Phân loại rủi ro . . . . .	8
Rủi ro thị trường . . . . .	8
Rủi ro về luật pháp . . . . .	8
Rủi ro tài chính . . . . .	8
Rủi ro khác . . . . .	8
<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM.....</b>	<b>9</b>
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD .....	9
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm. . . . .	9
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ .....	11
Danh sách Ban điều hành . . . . .	11
Thay đổi trong HĐQT Công ty . . . . .	11
Thay đổi trong ban điều hành Công ty . . . . .	11
Thay đổi trong Ban Kiểm soát . . . . .	11
Số lượng cán bộ, nhân viên . . . . .	11
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN .....	12
Đầu tư dự án . . . . .	12
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....	13
Tình hình tài chính . . . . .	13
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu . . . . .	13
CỔ PHẦN, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG .....	14
Cổ phần . . . . .	14
Cơ cấu cổ đông . . . . .	14
BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI.....	15
Quản lý nguồn nguyên vật liệu . . . . .	15
Tiêu thụ năng lượng . . . . .	15
Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường . . . . .	15
Chính sách liên quan đến người lao động . . . . .	15
Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương . . . . .	16
<b>BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC .....</b>	<b>17</b>
ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD.....	17

Đánh giá tổng quan về hoạt động của Công ty .....	17
<b>TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH.....</b>	<b>19</b>
Tình hình tài sản .....	19
Tình hình nợ phải thu .....	19
Tình hình nợ phải trả .....	19
<b>KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018.....</b>	<b>21</b>
<b>ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....</b>	<b>23</b>
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....</b>	<b>23</b>
Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị .....	23
Hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị .....	23
Kết quả giám sát .....	23
Các cuộc họp của Hội đồng quản trị .....	23
<b>BAN KIỂM SOÁT .....</b>	<b>26</b>
Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát .....	26
<b>CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT .....</b>	<b>28</b>
Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích .....	28
Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ .....	28
Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ .....	28
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH .....</b>	<b>29</b>

# 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 CNĐKDN số: 0101043105 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 1/10/2004, 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: 95.340.881.000 đồng.
- Địa chỉ: Số 777, đường Giải Phóng, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội.
- Số điện thoại: 024.36686575.
- Số fax: 024.36646321.
- Website: www.hud2.com.vn
- Mã cổ phiếu: 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 chính**

- 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 chia khóa trao tay.
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở.

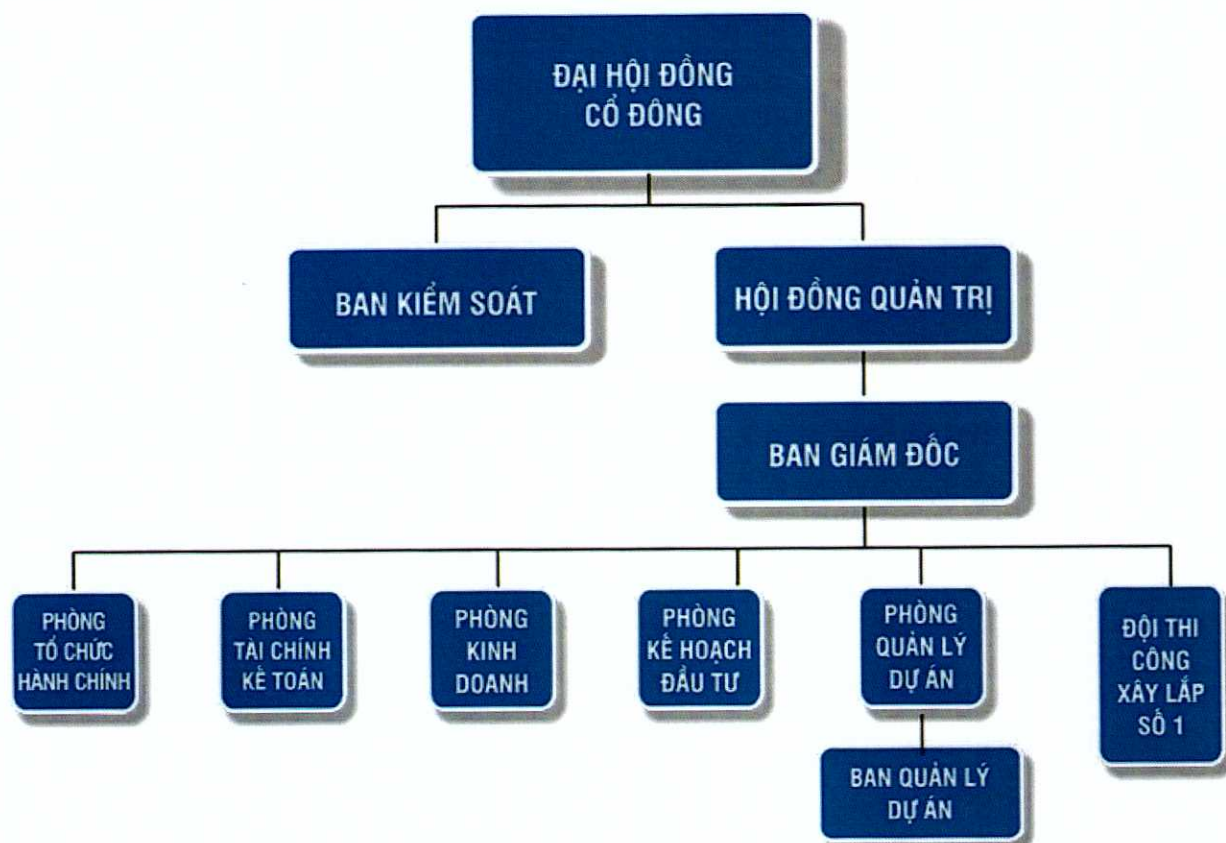
### **Địa bàn kinh doanh**

Công ty 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 tại 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 luật pháp 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, dịch 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 2017 với kết quả cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Tỷ lệ % so sánh	
						TH17/KH17	TH17/TH16
1	Giá trị SXKD	Tỷ đồng	354,8	385,3	273,4	71%	77%
2	Giá trị đầu tư	"	291,1	296,4	92,3	31%	32%
3	Doanh thu	"	322,8	352,1	250,5	71%	78%
4	Lợi nhuận trước thuế	"	48,0	21,1	41,1	194%	86%
5	Lợi nhuận sau thuế	"	38,1	16,9	32,8	194%	86%
6	Nộp NSNN	"	21,0	33,5	23,6	71%	113%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	%	15%	15%	40%	267%	267%

*Ghi chú: Số liệu cổ tức năm 2017 là giá trị dự kiến trình ĐHĐCĐ.*

### Tình hình thực hiện so với kế hoạch.

- Doanh thu năm 2017 đạt 250,5 tỷ đồng/352,1 tỷ đồng, bằng 71% kế hoạch năm và bằng 78% kết quả thực hiện năm 2016. Giá trị doanh thu tập trung phần lớn từ kinh doanh bất động sản (chiếm 84%), chủ yếu là kinh doanh bất động sản tại dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Towers) và một phần từ hoạt động cho thuê căn hộ tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình.
- Lợi nhuận trước thuế năm 2017 đạt 41,1 tỷ đồng/21,2 tỷ đồng, bằng 194% kế hoạch năm và bằng 86% giá trị thực hiện năm 2016.
- Giá trị đầu tư: 92,2 tỷ đồng/296,4 tỷ đồng đạt 31% kế hoạch năm và bằng 32% thực hiện năm 2016, do:

+ Dự án HH02 và NT06 Khu đô thị mới Việt Hưng với giá trị đầu tư 125,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, khó khăn trong công tác điều chỉnh quy hoạch, các phương án đầu tư không có hiệu quả kinh tế, đến nay đã dừng nghiên cứu. Dự án đầu tư giá đất trường CĐSP Mầm non Thái Bình do quy hoạch điều chỉnh thì dự án không khả thi nên không tham gia đấu giá; Dự án BT trụ sở liên cơ quan tỉnh Thái Bình: do UBND Tỉnh đang triển khai công tác phê duyệt quy hoạch chung tỷ lệ 1/2000 khu vực hành chính của Tỉnh, do đó chưa đủ điều kiện để đề xuất dự án BT; Dự án hợp tác đầu tư khu đất Công ty Dệt Lụa Nam Định; Dự án hợp tác đầu tư khu đất VMEP chưa thống nhất được phương án hợp tác với đối tác.

+ Dự án tại 777 Giải Phóng, Hoàng Mai, Hà Nội: Giá trị đầu tư 47,7 tỷ đồng gồm các chi phí: Chuẩn bị đầu tư 3,4 tỷ đồng; Tiền sử dụng đất 23,8 tỷ đồng; Thi công xây dựng: 18,4 tỷ đồng. Tuy nhiên trong quá trình triển khai, cuối năm 2017 UBND thành phố Hà Nội đã ban hành quy định tạm dừng việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với các Công ty có vốn nhà nước đang Cổ phần hóa nên việc xin chủ trương đầu tư đến nay chưa hoàn thành.

+ Dự án Khu nhà ở chung cư và Dịch vụ sau đường bao biển Lán Bè-Cột 8 tại phường Hồng Hà, thành phố Hạ Long: Công ty tập trung nghiên cứu, đưa ra nhiều phương án thiết kế, phương án đầu tư, do chi phí chuyển nhượng hạ tầng lô đất do phía đối tác đề ra cao, giá bán không đạt như kỳ vọng ban đầu, quy mô dự án lớn,... Đến nay đã dừng nghiên cứu dự án.

+ Bên cạnh đó, Công ty HUD2 đã chủ động, tìm kiếm, nghiên cứu thêm các dự án như: Dự án đầu tư khu dân cư-Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, Đà Lạt; Dự án đấu giá lô đất DM1 (6,4ha) tại quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

- Năm 2017, Công ty nộp ngân sách nhà nước 23,6 tỷ đồng/31,5 tỷ đồng, đạt 75% kế hoạch năm và bằng 113% giá trị thực hiện năm 2016.
- Với kết quả lợi nhuận đạt được trong năm 2017, HĐQT Công ty xây dựng phương án chia cổ tức 2017 là 40% trình ĐHĐCĐ thông qua.

## 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 (bổ nhiệm ngày 01/1/2017)**

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

#### **Ông Nguyễn Quang Vinh - TV HĐQT, Kế toán trưởng Công ty**

Năm sinh: 1960  
Quê quán: Thái Sơn - Thái Thụy - Thái Bình  
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân kinh tế  
Số cổ phần sở hữu: 0 CP

### Thay đổi trong HĐQT Công ty.

- Ngày 24/4/2017 Đại hội đồng cổ đông bầu Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng - Phó phòng Tài chính Kế toán là Thành viên HĐQT Công ty.
- Ngày 24/4/2017 Ông Nguyễn Quang Vinh - UV HĐQT kết thúc nhiệm kỳ HĐQT 2012-2017.

### Thay đổi trong ban điều hành Công ty.

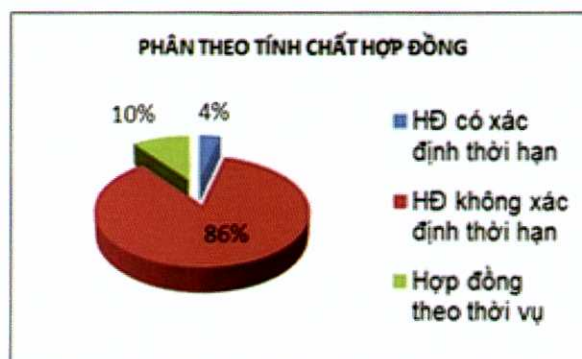
- Ngày 01/1/2017 bổ nhiệm Ông Nguyễn Lưu Kiên làm Phó Giám đốc Công ty.

### Thay đổi trong Ban Kiểm soát.

- Ngày 24/4/2017 bầu Bà Ngô Việt Hà - Phó phòng Kế hoạch Đầu tư kiểm soát viên nhiệm kỳ 2017-2022.

### Số lượng cán bộ, nhân viên.

Tính đến thời điểm 31/12/2017, tổng số cán bộ CNV của Công ty là 78 người, chi tiết phân loại như sau:



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### **Đầu tư dự án**

#### ***Dự án Nhà ở xã hội Thái Bình:***

Lập hồ sơ và trình phê duyệt giá bán, giá cho thuê chính thức, thực hiện kinh doanh cho thuê 27 căn Nhà ở xã hội theo quy định.

#### ***Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B (B1,B2,DV) - CT2 (Twin Towers) tại Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội:***

Dự án được đầu tư thi công hoàn thiện và đưa vào sử dụng từ giữa năm 2017. Song song đó Công ty HUD2 đã hoàn thành công tác kinh doanh theo kế hoạch cũng như công tác kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư dự án. Hiện Công ty HUD2 đang đẩy nhanh công tác thành lập và bàn giao cho Ban quản trị toà nhà tiếp nhận, vận hành.

#### ***Dự án công trình hỗn hợp trụ sở, văn phòng làm việc kết hợp nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng:***

Xác định là một trong những dự án trọng điểm, trong năm 2017 Công ty HUD2 đã tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai và hoàn thành một số công tác chuẩn bị đầu tư như: Hoàn thành xin cấp giấy phép quy hoạch vào tháng 5/2017, hoàn thành thoả thuận Tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc vào tháng 7/2018. Từ tháng 8/2017, Công ty HUD2 đã bắt đầu công tác xin quyết định chủ trương đầu tư của UBND thành phố Hà Nội và đã được Liên ngành Thành phố thẩm định. Tuy nhiên trong quá trình triển khai, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành quy định tạm dừng việc chuyển mục đích sử dụng đất đối với các Công ty có vốn nhà nước đang Cổ phần hóa nên việc xin chủ trương đầu tư đến nay chưa hoàn thành.

#### ***Dự án hợp tác đầu tư lô đất HH02 và NT06 tại Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội:***

Khó khăn trong công tác điều chỉnh quy hoạch, không thống nhất được phương án hợp tác với đối tác, đến nay dự án dừng nghiên cứu.

#### ***Các Dự án khác như: Dự án đấu giá đất Trường CĐSP Mầm Non Thái Bình, Dự án dệt Lụa Nam Định; Dự án BT trụ sở liên cơ quan tỉnh Thái Bình; Dự án hợp tác đầu tư VMEP.***

Do có nhiều khó khăn về quy hoạch hoặc phương án quy hoạch đã duyệt không có hiệu quả kinh tế, giá đấu giá, giá chuyển nhượng hạ tầng cao, chủ trương triển khai của Tỉnh thay đổi. Đến nay đã dừng nghiên cứu Dự án đấu giá đất Trường CĐSP Mầm Non Thái Bình và Dự án dệt Lụa Nam Định, các dự án còn lại hiện đang chờ chủ trương của Tỉnh và phía đối tác có đất.

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## Tình hình tài chính

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng/giảm
1	Tổng giá trị tài sản	522.181.260.705	284.125.240.947	-46%
2	Doanh thu thuần	322.810.054.950	250.467.131.741	-22%
3	Lợi nhuận từ HĐKD	48.553.594.750	42.484.730.308	-12%
4	Lợi nhuận khác	-542.643.813	-1.366.928.334	-152%
5	Lợi nhuận trước thuế	48.010.950.937	41.117.801.974	-14%
6	Lợi nhuận sau thuế	38.071.632.320	32.831.101.606	-14%
7	Vốn chủ sở hữu	144.446.389.472	156.044.201.840	8%
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	15%	40%	167%

## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	+ Hệ số thanh toán ngắn hạn ( TS NH/Nợ NH)	1,35	2,10	
	+ Hệ số thanh toán nhanh ((TS NH-HTK)/Nợ NH)	0,85	1,60	
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,72	0,45	
	+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	2,62	0,82	
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	+ Vòng quay hàng tồn kho (DT thuần/Tổng TS)	0,62	0,88	
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu khả năng sinh lời</b>			
	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,12	0,13	
	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,26	0,21	
	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng Tài sản	0,07	0,12	
	+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐ SXKD/Doanh thu thuần	0,15	0,17	

## 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 lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 8.962.353 cổ phần

### Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 29/12/2017.

TT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đ)	Tỷ lệ %
<b>1</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>448</b>	<b>8.923.153</b>	<b>89.231.530.000</b>	<b>99,6%</b>
-	Cổ đông tổ chức	6	4.849.704	48.497.040.000	54,1%
-	Cổ đông cá nhân	442	4.073.449	40.734.490.000	45,5%
<b>2</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>5</b>	<b>39.200</b>	<b>392.000.000</b>	<b>0,4%</b>
-	Cổ đông tổ chức	1	8.000	80.000.000	0,1%
-	Cổ đông cá nhân	4	31.200	312.000.000	0,3%
<b>3</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>				
	<b>Tổng cộng</b>	<b>453</b>	<b>8.962.353</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>100,0%</b>

## **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 31/12/2017, tổng số CBNV Công ty là 78 người với mức lương bình quân là 11,6 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.
- Công ty đã ban hành Quy chế trả lương cho người lao động phù hợp với Bộ luật Lao động, Thỏa ước lao động tập thể ký kết giữa Người sử dụng lao động và Công đoàn của Công ty.
- Đối với các bộ phận làm việc tại văn phòng, Công ty đảm bảo văn phòng 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 ty luôn khuyến khích, tạo điều kiện để cán bộ nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn nhằm bổ sung kiến thức và kỹ năng cho cán bộ nhân viên Công ty. Ngân sách cho đào tạo được xác định ngay từ đầu năm trong Kế hoạch tài chính của Công ty.
- Năm 2017, Công ty tổ chức cho 31 lượt cán bộ tham dự các khóa đào tạo bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ nhằm nâng cao kỹ năng, cập nhật kiến thức mới cần thiết để cán bộ nhân viên phát triển năng lực công tác, đáp ứng yêu cầu công việc hiện tại và chiến lược phát triển của Công ty trong tương lai.

#### **Chính sách phúc lợi**

- Tổ chức nghỉ mát hàng năm cho người lao động, các buổi sinh hoạt ngoại khóa nhân dịp các ngày lễ cho lao động nữ của Công ty;
- Tổ chức thăm hỏi, tặng quà với người lao động bị ốm đau, hiếu hỷ, 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 năm 2017, 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 phía Bắc. Với tinh thần tương thân, tương ái sống vì cộng đồng, Ban chấp hành công đoàn phối hợp với Đoàn thanh niên kêu gọi toàn thể cán bộ nhân viên Công ty chung tay quyên góp ủng hộ kinh phí xây dựng nhà vệ sinh cho trường phổ thông dân tộc bán trú tiểu học Pải Lũng tại huyện Mèo Vạc, tỉnh Hà Giang với số tiền 40 triệu đồng.
- Hưởng ứng lời kêu gọi của Ban Thường vụ Công đoàn Tổng công ty về việc quyên góp ủng hộ đồng bào các tỉnh Miền Trung do mưa lũ gây ra. Ban chấp hành Công đoàn phát động toàn thể cán bộ nhân viên Công ty quyên góp ủng hộ với số tiền 16 triệu đồng. Đây là sự chia sẻ, hỗ trợ thiết thực về tinh thần và vật chất của đơn vị nhằm động viên, giúp đỡ đồng bào khu vực miền Trung giảm bớt khó khăn, khắc phục hậu quả do mưa lũ gây ra, từng bước ổn định cuộc sống.
- Ủng hộ kinh phí tổ chức chương trình “Vui hội trăng rằm” cho các cháu thiếu niên, nhi đồng tại dự án khu chung cư HUD2 Twin Tower với số tiền 10 triệu đồng.
- Trích quỹ Công đoàn ủng hộ quỹ cứu trợ nhân đạo, hội cựu thanh niên xung phong và hội người khuyết tật trên địa bàn thành phố Hà Nội với số tiền 6 triệu đồng.



**ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD**

**Đánh giá tổng quan về hoạt động của Công ty**

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 xây dựng và điều hành kế hoạch chi tiết, trong đó công tác đầu tư dự án HUD2 Twin Towers được xác định là nội dung trọng tâm của năm 2017.

Công ty năm 2017 đạt được những kết quả ấn tượng, với các nội dung chi tiết như sau:

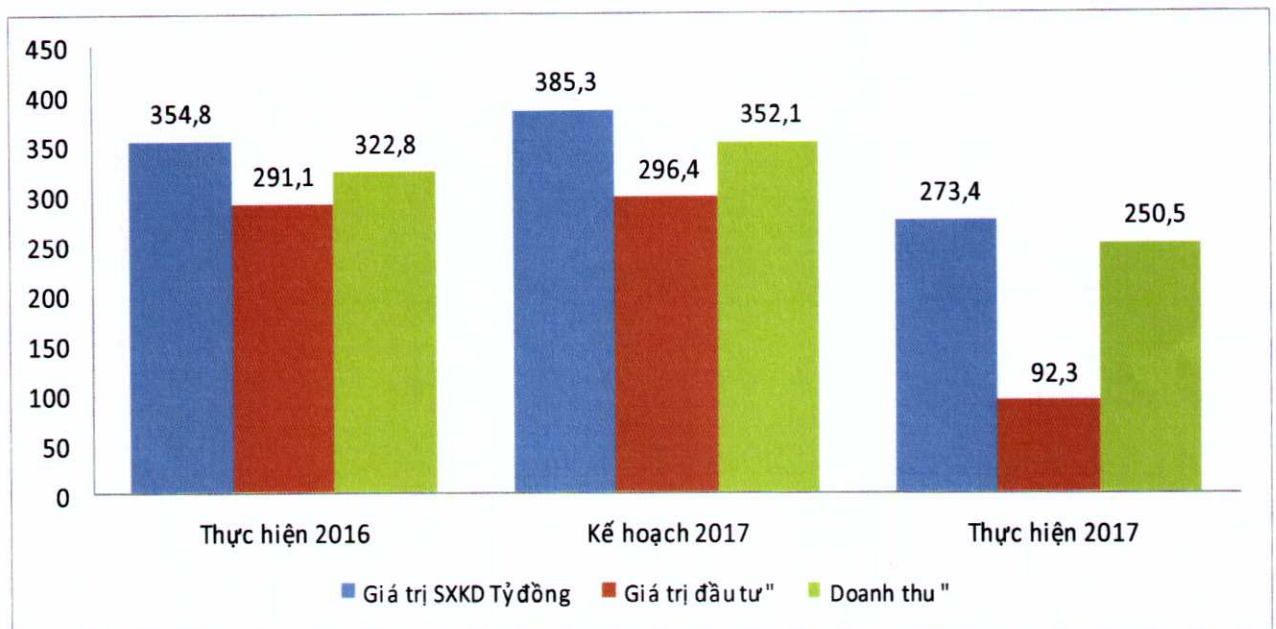
**Thực hiện kế hoạch sản lượng, đầu tư, doanh thu**

- Giá trị SXKD đạt 273,4 tỷ đồng, bằng 71% KH đề ra, trong đó riêng dự án HUD2 Twin Towers có giá trị SXKD là 228,2 tỷ đồng, chiếm 83,5% tổng giá trị SXKD;
- Tổng doanh thu đạt 250,5 tỷ đồng, bằng 71% KH đề ra;
- Giá trị đầu tư chưa hoàn thành kế hoạch đề ra (bằng 31% kế hoạch) do các dự án đang triển khai các thủ tục đầu tư như dự án tại 777 Giải Phóng chưa triển khai được công tác thi công xây lắp và các dự án mới mới đang thực hiện giai đoạn nghiên cứu, đề xuất phương án đầu tư chưa thực hiện được các bước tiếp theo do quy mô dự án, thay đổi quy hoạch hoặc vướng mắc trong thủ tục với đối tác,.

**Thực hiện kế hoạch lợi nhuận, cổ tức**

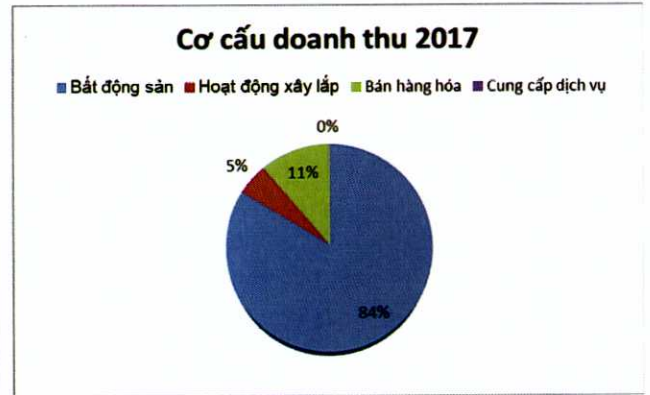
- Lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 41 tỷ, tương đương 194% KH và 86% lợi nhuận trước thuế năm 2016.
- Trên cơ sở kết quả thực hiện lợi nhuận năm 2017, Công ty đề xuất mức chi trả cổ tức năm là 40% trình ĐHCĐ thông qua, đạt 267% KH đề ra.

**Tình hình thực hiện kế hoạch sản lượng, đầu tư, doanh thu**



### **Cơ cấu doanh thu năm 2017**

Sau một năm hoạt động kinh doanh với kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng chính trong cơ cấu doanh thu của Công ty. Mặc dù hai lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng và hoạt động xây lắp đã được trú trọng, luôn có giải pháp tháo gỡ trong quá trình thực hiện với mục tiêu đạt kế hoạch năm 2017.



### **Cơ cấu vốn năm 2017**

- Lĩnh vực Bất động sản: 83,6%
- Hoạt động thi công xây lắp: 5,1%
- Kinh doanh hàng hóa khác: 11,1%
- Cung cấp dịch vụ: 0,2%

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài sản

- Đối với các dự án Công ty đang thực hiện đầu tư, việc quản lý tài sản được áp dụng đúng chế độ, chính sách, quy định hiện hành và Quy chế quản lý tài chính của Công ty.
- Thẩm quyền quyết định mua sắm tài sản, quyết định đầu tư trong năm 2017 của Công ty phù hợp với quy định tại Điều lệ, Quy chế quản lý tài chính của Công ty và quy định của Pháp luật.
- Năm 2017, Công ty ghi nhận bất động sản đầu tư là 27 căn chung cư cho thuê tại dự án NOXH Thái Bình với nguyên giá là: 6.121.870.104 đồng.
- Việc trích khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Công ty trong năm 2017 được thực hiện theo đúng quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
- Tổng tài sản tại thời điểm ngày 01/01/2017 là: 522.181 triệu đồng, tại thời điểm 31/12/2017 là: 284.125 triệu đồng, giảm 238.056 triệu đồng, tương đương giảm 45,6%. Nguyên nhân chủ yếu do giá trị hàng tồn kho giảm và tiền mặt giảm do Công ty chi trả toàn bộ tiền gốc vay theo hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng BIDV Hà Nội.

### Tình hình nợ phải thu

Tổng số nợ phải thu đến thời điểm 31/12/2017 của Công ty là: 55,07 tỷ đồng. Bao gồm:

- Phải thu khách hàng:	26,945 tỷ đồng
Trong đó:	
+ Công ty Địa Tín (DA B1, B2, DV):	6,207 tỷ đồng
+ Công ty CP XL và DVTM Tiến Thành:	7,899 tỷ đồng
+ Các khoản phải thu khách hàng khác:	12,839 tỷ đồng
- Trả trước cho người bán:	3,150 tỷ đồng
- Phải thu về cho vay ngắn hạn :	20 tỷ đồng
Trong đó: Cho TCT HUD vay ngắn hạn:	20 tỷ đồng
- Các khoản phải thu khác:	4,975 tỷ đồng

Trong tổng số nợ phải thu đến 31/12/2017, không có công nợ phải thu khó đòi. Do vậy, Công ty không trích lập dự phòng công nợ phải thu khó đòi trong năm 2017.

### Tình hình nợ phải trả (TCKT)

Tổng số nợ phải trả đến thời điểm 31/12/2017 là: 128,081 tỷ đồng. Nợ ngắn hạn là 127,632 tỷ đồng, chiếm 99,65% nợ phải trả.

Trong đó:	
- Nợ ngắn hạn	127,632 tỷ đồng
+ Phải trả người bán ngắn hạn:	16,143 tỷ đồng
+ Người mua trả tiền trước ngắn hạn:	15,828 tỷ đồng
+ Thuế và các khoản phải nộp nhà nước:	3,096 tỷ đồng
+ Phải trả người lao động:	4,222 tỷ đồng
+ Chi phí trích trước các dự án:	71,199 tỷ đồng
+ Phải trả ngắn hạn khác:	15,999 tỷ đồng
+ Quỹ phúc lợi:	1,145 tỷ đồng
- Nợ dài hạn	0,449 tỷ đồng
+ Tiền đặt cọc thuê 27 căn chung cư XH Thái Bình	0,449 tỷ đồng

Theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán, tổng nợ phải trả của Công ty cuối năm so với đầu năm giảm từ 377,734 tỷ đồng xuống còn 128,081 tỷ đồng, giảm 249,653 tỷ đồng, tương

ứng tốc độ giảm 66,09%. Điều này cho thấy, quy mô hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty trong năm giảm nên công nợ giảm. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng 99,65% trong tổng nợ phải trả, điều này cho thấy Công ty phải chịu áp lực thanh toán các khoản nợ ngắn hạn đến hạn thanh toán trong năm 2018.

Tuy nhiên, chỉ tiêu hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2017 là 2,1; chứng tỏ Công ty không những có đủ tài sản ngắn hạn để thanh toán các khoản công nợ ngắn hạn mà giá trị tài sản ngắn hạn còn lớn hơn cả giá trị các khoản công nợ ngắn hạn.

## **KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2018**

### ***Dự báo tình hình, bối cảnh thực hiện.***

Những chỉ số kinh tế vĩ mô tích cực của 2017 như tăng trưởng GDP đạt 6,7%, là mức tăng trưởng cao nhất trong 5 năm qua, thu hút vốn FDI tăng hơn 44% so với năm 2016, tăng trưởng tín dụng đạt 18%-19%, lãi suất cho vay mua nhà ổn định, duy trì ở mức 11% sẽ tiếp sức, hỗ trợ thị trường bất động sản năm 2018. Tuy nhiên bên cạnh đó, dự báo lượng cung Bất động sản năm 2018 là rất lớn (khoảng 28.000 căn hộ), người mua sẽ có nhiều sự lựa chọn hơn. Với những yếu tố này đòi hỏi nhà đầu tư phải có nghiên cứu rất rõ ràng đối với phân khúc mình hướng tới để có giá cả, thời gian mở bán hợp lý và hiệu quả. Đây cũng chính là thử thách, cơ hội và cũng là khó khăn của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi sản phẩm kinh doanh bất động sản của các dự án hoàn thành gần như đã hết, các dự án khác hiện đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư; Kinh doanh vật liệu xây dựng khó cạnh tranh về các yếu tố giá cả, phương thức bán hàng, kho bãi; Hoạt động xây lắp chưa có thế mạnh và năng lực để có thể cạnh tranh, đấu thầu các công trình lớn.

### ***Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.***

#### ***Công tác đầu tư.***

Trong năm 2018, 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.

- Dự án văn phòng và nhà ở tại 777 đường Giải Phóng: Công ty tiếp tục báo cáo UBND thành phố Hà Nội về chủ trương đầu tư, mục tiêu khởi công dự án trong năm 2018.
- Dự án nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa: Dự án có quy mô 12 căn Biệt thự xây thô (lô BT01) và 36 căn Liên kề xây thô (lô LK27). Công ty đặt mục tiêu khởi công xây dựng công trình trong quý I/2018, hoàn tất công tác đầu tư trong quý II/2018 phục vụ kinh doanh thu hồi vốn trong năm 2018.
- Dự án đầu tư khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng: Tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành, UBND tỉnh Lâm Đồng để được chấp thuận chủ trương cho phép nghiên cứu dự án và triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư.

Ngoài các dự án trên, ngay từ đầu năm, Công ty đã tăng cường công tác tìm kiếm, nghiên cứu các dự án mới, trong đó đặc biệt ưu tiên các dự án có khả năng cho doanh thu trong năm 2018, 2019 như: Dự án đấu giá đất; các dự án đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư; các dự án đang đầu tư dở dang có nhu cầu hợp tác, chuyển nhượng.

#### ***Công tác xây lắp.***

Rút kinh nghiệm từ năm 2017, ngay từ đầu năm 2018 Công ty đã tập trung, nhanh chóng kiện toàn tổ chức của Đội Xây lắp. Ngoài những công trình từ năm 2017 chuyển sang, Công ty đã tập trung tìm kiếm các công trình mới.

#### ***Công tác kinh doanh.***

- Kinh doanh bất động sản: Đẩy nhanh công tác đầu tư và tập trung công tác kinh doanh các dự án hiện có như: Dự án hỗn hợp văn phòng, nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng; Dự án Nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa. Dự kiến trong năm 2018 hoàn thành kinh doanh 100% sản phẩm tại dự án BT01, LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hoá.
- Kinh doanh vật liệu xây dựng: Cũng như hoạt động xây lắp, hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng trong năm 2017 chưa đạt như mong muốn, do đó đòi hỏi năm 2018 phải có phương thức kinh doanh, tiếp cận thị trường mới và đem lại hiệu quả, đảm bảo việc sử dụng vốn.
- Kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở: Việc bổ sung hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở vào ngành nghề kinh doanh của Công ty đã được ĐHCĐ thường niên năm 2016 thông qua, năm 2017 đã triển khai tại Dự án Nhà ở xã hội Thái Bình do Công ty làm Chủ

đầu tư. Tuy đóng góp không lớn trong cơ cấu doanh thu nhưng hoạt động quản lý khu đô thị, nhà ở giúp đảm bảo chất lượng dịch vụ sau bán hàng của Công ty, góp phần củng cố và nâng cao thương hiệu HUD2.

**Tổng hợp các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2018 như sau:**

T T	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2017	Kế hoạch 2018	Tỷ lệ %KH2018/TH2017	+/-
1	Giá trị SXKD	Tỷ đồng	273,4	308,0	113%	13%
2	Giá trị đầu tư	"	92,3	283,0	307%	207%
3	Doanh thu	"	250,5	276,0	110%	10%
4	Lợi nhuận trước thuế	"	41,1	10,0	24%	-76%
5	Lợi nhuận sau thuế	"	32,8	8,0	24%	-76%
6	Nộp NSNN	"	23,6	27,7	117%	17%
7	Tỷ lệ chia cổ tức	%	40%	8%	20%	-80%

**Mục tiêu nhiệm vụ và các giải pháp.**

*Công tác đầu tư, sản xuất kinh doanh.*

- Hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018.
- Tập trung nguồn lực để hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư và triển khai thi công Dự án hỗn hợp văn phòng, nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh toàn bộ Dự án nhà ở thấp tầng xây thô tại lô đất BT01 và LK27 khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa.
- Tăng cường tìm kiếm, nghiên cứu các dự án mới, đặc biệt tập trung các dự án khả năng cho doanh thu năm trong năm 2018, 2019 như: Dự án đấu giá đất; các dự án đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư; các dự án đang đầu tư dở dang có nhu cầu hợp tác, chuyển nhượng,...
- Đẩy mạnh công tác thi công xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng.

*Công tác phát triển dự án mới.*

- Tập trung trọng điểm Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư - Tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, Đà Lạt và tìm kiếm thêm dự án mới khác, ưu tiên các dự án có thể rút ngắn thời gian chuẩn bị đầu tư gồm: Các Dự án đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án đã hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng hạ tầng,...

*Công tác quản trị:*

- Kiện toàn cơ chế quản lý theo hướng tăng cường vai trò người đứng đầu các phòng, ban, nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành trong Công ty.
- Tiếp tục xây dựng, ban hành các quy trình hoạt động các phòng, ban nhằm đảm bảo tính thống nhất trong xử lý công việc, nâng cao hiệu quả hoạt động bộ máy Công ty.
- Xây dựng, ban hành Quy chế lương được áp dụng năm 2018 đúng theo quy định hiện hành, phản ánh đúng kết quả công việc gắn liền với chế độ lương thưởng, khuyến khích CBCNV Công ty cùng vượt qua giai đoạn khó khăn và xây dựng Công ty phát triển bền vững.
- Tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp và triển khai bằng các hoạt động cụ thể hơn nữa để góp phần cho những thay đổi trong công tác quản trị, thể hiện năng lực làm việc ngày càng chuyên nghiệp.

## **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 2017 ngày 24/4/2017, các Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đến hết năm 2017 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 Quang Vinh - Thành viên HĐQT, KTT (Miễn nhiệm từ ngày 24/4/2017)
- 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, Phó phòng TCKT Công ty (Bổ nhiệm từ ngày 24/4/2017)

#### **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 2017.
- 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 2017 vào ngày 24 tháng 4 năm 2017;
- Tổ chức thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính năm 2017 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**

Hội đồng quản trị đánh giá Ban Giám đốc đã có nhiều nỗ lực trong điều hành hoạt động kinh doanh. Trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ được phân công theo quy chế các thành viên Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện đúng, đầy đủ, chủ động trong từng nhiệm vụ được phân công; Chấp hành các quy định, quy chế theo đúng Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

Kết quả này có được nhờ sự đoàn kết của Ban Giám đốc và nỗ lực của các cán bộ quản lý chủ chốt. Đồng thời Ban Giám đốc đã thực hiện tốt việc triển khai các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị trong công tác điều hành, như chỉ đạo xây dựng và ban hành các quy trình xử lý công việc của Công ty, đảm bảo sự phối hợp hiệu quả trong hoạt động quản trị, điều hành.

#### **Các cuộc họp của Hội đồng quản trị**

Trong năm 2017, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã triệu tập 25 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.	12/1/2017	5/5	Kiểm điểm, đánh giá hàng năm đối với tập thể, cá nhân thuộc diện TCT quản lý năm 2016.
2.	19/1/2017	5/5	Họp Liên tịch Chi ủy-HĐQT về việc đề ra giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD năm 2017. Thông qua các giải pháp thực hiện KH SXKD 2017.
3.	10/2/2017	5/5	Thông qua chủ trương gia hạn Hợp đồng vay vốn. Ban hành Nghị quyết thông qua chủ trương.
4.	15/2/2017	5/5	Phê duyệt giá chính thức để bán và cho thuê căn hộ chung cư tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình. Đã phê duyệt giá chính thức để bán và cho thuê.
5.	28/2/2017	5/5	Thông qua phương án quản lý vận hành nhà ở xã hội Thái Bình.
6.	13/3/2017	5/5	Thông qua báo cáo thường niên năm 2016.
7.	21/3/2017	5/5	Thông qua chủ trương lựa chọn phương án quản lý vận hành nhà chung cư B-CT2 - Khu đô thị mới TNHLĐ. Ban hành Nghị quyết về việc phê duyệt chủ trương thuê đơn vị chuyên nghiệp thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư.
8.	07/4/2017	5/5	Kế hoạch tổ chức đại hội và các nội dung thông qua tại đại hội cổ đông năm 2017. Ban hành Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội.
9.	07/4/2017	5/5	Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh quý I/2017 và kế hoạch sản xuất kinh doanh II/2017. Ban hành Nghị quyết về kết quả sản xuất kinh doanh, đầu tư của Quý I/2017 và phương hướng nhiệm vụ của Quý II/2017.
10.	26/4/2017	5/5	Về việc HĐQT Công ty bầu chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2017-2022, triển khai công việc sau khi kết thúc đại hội đồng cổ đông thường niên 2017. Ban hành Quyết định bầu Chủ tịch HĐQT Công ty.
11.	03/5/2017	5/5	Thông qua chủ trương triển khai công tác chuẩn bị hợp tác đầu tư dự án chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán Bè-cột 8 tại phường Hồng Hà-Hạ Long- Quảng Ninh. Ban hành Nghị quyết số 72/NQ-HĐQT ngày 05/3/2017.
12.	04/5/2017	5/5	Thông qua nội dung phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT Công ty.
13.	15/5/2017	5/5	Thông qua việc sửa đổi quy chế lương đối với người lao động Công ty. Đã ban hành theo Quyết định số 76/QĐ-HĐQT ngày 16/5/2017.
14.	18/5/2017	5/5	Về việc xếp lương chức danh của người quản lý và người lao động Công ty. Ban hành Quyết định phê duyệt.
15.	01/6/2017	5/5	Điều chỉnh phương án kinh doanh thép.
16.	07/6/2017	5/5	Họp liên tịch Chi ủy-HĐQT kiểm điểm tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017, kế hoạch 2017-2020.
17.	11/7/2017	5/5	Báo cáo phương án đầu tư khu nhà ở chung cư và dịch vụ sau đường bao biển Lán Bè-Hồng Hà-Hạ Long- Quảng Ninh.



TT	Ngày tháng	TV họp	Nội dung và Kết quả
18.	20/7/2017	5/5	Thông qua chủ trương tham gia đấu giá đất QSD đất để đầu tư xây dựng khu ĐT ĐM1-Đại Mỗ-Nam Từ Liêm- Hà Nội. Đã tham gia đấu giá, nhưng không trúng giá.
19.	27/7/2017	5/5	Báo cáo phương án đầu tư dự án Lán Bè-Hạ Long; Dự án nhà máy dệt lụa Nam Định; Triển khai dự án 777 Giải Phóng. Đã ban hành Nghị quyết dừng việc nghiên cứu dự án.
20.	13/9/2017	5/5	Thông qua hạn mức nợ tiền mua thép đối với Công ty CPXL và DVTM Tiến Thành.
21.	15/9/2017	5/5	Báo cáo dự án khu dân cư tái định cư đường Cao Bá Quát, phường 7, TP Đà Lạt, Lâm Đồng.
22.	19/9/2017	5/5	Thông qua KQ SXKD quý III/2017, 9 tháng đầu năm, kế hoạch sản xuất kinh doanh quý IV/2017. Thông qua giá trị ước thực hiện KH SXKD 2017 và KH SXKD năm 2018.
23.	17/11/2017	5/5	Kéo dài thời gian giữ chức danh Kế toán trưởng Công ty.
24.	17/11/2017	5/5	Thông qua dự án Đông Sơn, trích quỹ phúc lợi hỗ trợ đền bù GPMB Tây Nam Linh Đàm giai đoạn 2009-2011 các công tác khác. Quyết định số 150/QĐ-HĐQT ngày 20/11/2017 về việc phê duyệt trích quỹ.
25.	23/11/2017	5/5	Họp Liên tịch Chi ủy HĐQT giải quyết nội dung kiến nghị của phòng kinh doanh theo báo cáo ngày 17/11/2017

Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 21 Nghị quyết và 36 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**

**Ông Nguyễn Bá Hùng**                      **Trưởng Ban Kiểm soát Công ty**

Số CP sở hữu:                                      4.770 CP

**Bà Ngô Việt Hà**                                **Kiểm soát viên**

Số CP sở hữu:                                      0 CP

**Bà Phạm Thị Thu Mai**                      **Kiểm soát viên**

Số CP sở hữu:                                      300 CP

### **Hoạt động của Ban Kiểm soát**

Năm 2017, 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 2017 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 2017 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 2017, 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:

<b>Ngày</b>	<b>TV họp</b>	<b>Nội dung và kết quả</b>
6/3/2017	3/3	Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2016 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.
26/4/2017	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.

Ngày	TV họp	Nội dung và kết quả
3/5/2017	3/3	Xem xét thẩm định các Nghị quyết quan trọng của Hội đồng quản trị ban hành; Tổng nhất kế hoạch hoạt động năm 2017.
15/8/2017	3/3	Tổng hợp công tác quý 2/2017; Thảo luận kết quả hoạt động 6 tháng đầu năm 2017 của Công ty; Thông qua dự thảo Báo cáo rà soát chi phí 6 tháng đầu năm gửi Chủ tịch HĐQT và Giám đốc Công ty.
24/11/2017	3/3	Đánh giá công tác của từng Kiểm soát viên; Thảo luận và thông qua Báo cáo kiểm soát hoạt động của Ban quản trị và điều hành gửi Chủ tịch HĐQT và BGD Công ty (Báo cáo theo đề nghị của HĐQT).
10/2/2018		Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty do Công ty TNHH Kiểm toán An Việt tiến hành kiểm toán; Tổng hợp công tác năm 2017 của Ban Kiểm soát; Báo cáo của từng thành viên Ban Kiểm soát về việc thực hiện nhiệm vụ được giao; Tổng nhất Báo cáo Ban Kiểm soát trình ĐHCĐ.

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 2017, thù lao của Trưởng Ban kiểm soát hoạt động không chuyên trách là 5.000.000 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 3.000.000 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 2017, 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 2017 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2017.

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

Trong năm 2017, phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ như sau:

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	14.600	0,16%	15.680	30.280	0	0
Nguyễn Chiến Thắng	UV HĐQT	20.475	0,23%	20.000	18.000	22.475	0,25%
Nguyễn Quang Vinh	KTT	60.100	0,67%	1.200	61.300	0	0
Bùi Ngô Việt Cường	UV HĐQT	25.196	0,28%		9.700	15.496	0,17%

### Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2017, 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)	Công ty HUD2 và TCT HUD ký bổ sung Phụ lục hợp đồng số 01/123/HĐVV-HUD ngày 10/02/2017 về việc gia hạn thêm 12 tháng kể từ ngày 03/02/2017 (ngày kết thúc Hợp đồng vay vốn số 123/HĐVV-HUD – Công ty HUD2 cho TCT HUD vay vốn ngắn hạn) đến ngày 03/2/2018	-Số HĐ: 123/HĐVV-HUD ngày 02/11/2016 -Phụ lục HĐ số 01/123/HĐVV-HUD ngày 10/02/2017	20

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2017 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

(Đính kèm)

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**



**CHỦ TỊCH HĐQT**

*Ngô Văn Thanh*

**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**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
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.



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
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>267.808.537.450</b>	<b>511.580.628.337</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>138.740.486.062</b>	<b>64.365.039.960</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>11.114.871.879</b>	<b>64.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	11.114.871.879	64.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>54.532.475.850</b>	<b>192.414.414.908</b>
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
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>63.420.078.656</b>	<b>190.740.674.149</b>
1. Hàng tồn kho	141	10	63.420.078.656	190.740.674.149
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>625.003</b>	<b>60.499.320</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		625.003	60.499.320
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>16.316.703.497</b>	<b>10.600.632.368</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>538.560.000</b>	-
1. Phải thu dài hạn khác	216		538.560.000	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.531.867.926</b>	<b>9.352.694.471</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>6.030.042.051</b>	-
- Nguyên giá	231		6.121.870.104	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(91.828.053)	-
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.216.233.520</b>	<b>1.247.937.897</b>
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	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>284.125.240.947</b>	<b>522.181.260.705</b>

**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
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>128.081.039.107</b>	<b>377.734.871.233</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>127.631.555.107</b>	<b>377.734.871.233</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>449.484.000</b>	<b>-</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	449.484.000	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>156.044.201.840</b>	<b>144.446.389.472</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>19</b>	<b>156.044.201.840</b>	<b>144.446.389.472</b>
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 kể 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
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>284.125.240.947</b>	<b>522.181.260.705</b>

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

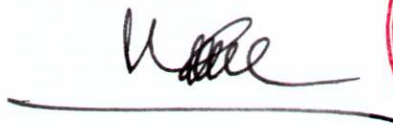
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	250.467.131.741	322.810.054.950
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		02	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		250.467.131.741	322.810.054.950
4. Giá vốn hàng bán	11	21	185.871.336.063	240.813.041.937
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

Kế toán trưởng

Giám đốc


Nguyễn Thị Lệ Hằng

Nguyễn Quang Vinh

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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>92.814.675.076</b>	<b>95.470.275.802</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>100.977.351.023</b>	<b>(118.470.188.903)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(119.416.579.997)</b>	<b>62.445.247.760</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>74.375.446.102</b>	<b>39.445.334.659</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>64.365.039.960</b>	<b>24.919.705.301</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>138.740.486.062</b>	<b>64.365.039.960</b>

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;
- Bán 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.

64



**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.

16/

**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 tồn 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.

18

**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.

**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 thuận.

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.



**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
<b>Cộng</b>	<b><u>138.740.486.062</u></b>	<b><u>64.365.039.960</u></b>

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 NĂM 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
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>26.945.819.460</b>	<b>122.506.749.153</b>
Công ty Cổ phần Địa Tín	6.207.879.476	32.405.569.700
Công ty TNHH Tập đoàn Thương mại Tuấn Dung	86.568.579	2.808.802.140
Công ty Cổ phần XNK Thăng Long	-	5.469.878.000
Công ty 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
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>26.945.819.460</u></b>	<b><u>122.506.749.153</u></b>

**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).

164



## 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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.435.968.566</b>	-	<b>6.024.848.421</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	111.992.957	-
- Tạm ứng cho nhân viên	937.258.911	-	1.450.196.000	-
- Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.247.860.124	-	2.125.281.681	-
- Quỹ khen thưởng đã chi trước	-	-	1.160.744.008	-
- Phải thu khác	1.250.849.531	-	1.176.633.775	-
<b>Dài hạn</b>	<b>538.560.000</b>	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	538.560.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.974.528.566</b>	-	<b>6.024.848.421</b>	-

## 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
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	<b>63.420.078.656</b>	-	<b>190.740.674.149</b>	-
- 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	-
<b>Cộng</b>	<b>63.420.078.656</b>	-	<b>190.740.674.149</b>	-

- (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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
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
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
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
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
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
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng	-	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
<b>BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ</b>				
<b>Nguyên giá</b>				
- 27 Căn hộ cho thuê	-	6.121.870.104	-	6.121.870.104
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- 27 Căn hộ cho thuê	-	91.828.053	-	91.828.053
<b>Giá trị còn lại</b>				
- 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 VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ 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
<b>Cộng</b>	<b>16.142.696.471</b>	<b>16.142.696.471</b>	<b>67.283.187.722</b>	<b>67.283.187.722</b>

## Phải trả người bán là các bên liên quan

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

## 15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2017 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	-
<b>Cộng</b>	<b>8.369.621.480</b>	<b>18.342.711.804</b>	<b>23.616.707.355</b>	<b>3.095.625.929</b>

**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**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>71.199.054.598</b>	<b>112.921.086.880</b>
- 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
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>71.199.054.598</u></b>	<b><u>112.921.086.880</u></b>

(\*) 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**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>15.998.786.534</b>	<b>20.520.526.536</b>
Phải trả UBND 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
<b>Dài hạn</b>	<b>449.484.000</b>	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	449.484.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>16.448.270.534</u></b>	<b><u>20.520.526.536</u></b>

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

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

## 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
<b>Vay trung hạn đến hạn trả</b>	<b>102.588.777.260</b>	<b>102.588.777.260</b>	-	<b>102.588.777.260</b>	-	-
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	-	-
<b>Cộng</b>	<b>102.588.777.260</b>	<b>102.588.777.260</b>	<b>-</b>	<b>102.588.777.260</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) 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
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>14.055.863.797</b>	<b>362.285.592</b>	<b>109.759.030.389</b>
- 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)
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>14.055.863.797</b>	<b>35.049.644.675</b>	<b>144.446.389.472</b>
- 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)
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>14.055.863.797</b>	<b>46.647.457.043</b>	<b>156.044.201.840</b>

(\*) 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	Tỉ lệ (%)	Giá trị VND	Số cổ phần	Tỉ 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
<b>Cộng</b>	<b>8.962.353</b>	<b>100</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>8.962.353</b>	<b>100</b>	<b>89.623.530.000</b>

## 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
<b>Cộng</b>	<b>250.467.131.741</b>	<b>322.810.054.950</b>

## 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)
<b>Cộng</b>	<b>185.871.336.063</b>	<b>240.813.041.937</b>

## 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
<b>Cộng</b>	<b>8.253.218.618</b>	<b>4.069.460.050</b>

## 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
<b>Cộng</b>	<b>6.583.663.942</b>	<b>7.387.266.552</b>

## 24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>1.772.690.059</b>	<b>2.970.083.194</b>
- 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
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>22.007.929.987</b>	<b>27.155.528.567</b>
- 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
<b>Cộng</b>	<b>23.780.620.046</b>	<b>30.125.611.761</b>



## 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
<b>Cộng</b>	<b>438.867.821</b>	<b>132.487.552</b>
<b>Thu nhập khác từ các bên liên quan</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>1.805.796.155</b>	<b>675.131.365</b>

## 27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

## 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
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>32.831.101.606</b>	<b>38.071.632.320</b>
<b>Trừ:</b>		
- 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
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông</b>	<b>30.560.292.122</b>	<b>29.168.408.829</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	8.962.353	8.962.353
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.410</b>	<b>3.255</b>

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
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	138.740.486.062	64.365.039.960
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.114.871.879	64.000.000.000
Phải thu khách hàng 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
<b>Cộng</b>	<b>201.775.705.967</b>	<b>314.070.068.526</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	-	102.588.777.260
Phải trả người bán và phải trả khác	32.590.967.005	87.804.159.258
Chi phí phải trả	71.199.054.598	112.921.086.880
<b>Cộng</b>	<b>103.790.021.603</b>	<b>303.314.023.398</b>

**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.

## 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
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>			
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
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>			
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
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>			
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
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>			
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:**

<b>STT Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
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 (HUDVIC)	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**

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán</b>		
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**

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>		
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	-
<b>Chia cổ tức và lợi nhuận</b>		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	9.127.009.484	10.240.473.237

164

**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**

	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
	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**

