TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2019

Điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra Thuế ngày 12/08/2020 của Cục Thuế Hà Nội

Hà Nội, ngày 29 tháng 09 năm 2020

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04 - 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	06
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	07
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	08 - 28

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 năm 2019 Điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra Thuế ngày 12 tháng 08 năm 2020 của Cục Thuế Hà Nội.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị gồm:

Ông Trần Hồng Sơn	Chủ tịch – Đại diện theo pháp luật (Bổ nhiệm ngày 28/07/2020)
Ông Ngô Văn Thanh	Chủ tịch (Miễn nhiệm chức danh Chủ tịch HĐQT ngày 03/07/2020)
Ông Tống Trường Hải	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 31/07/2020)
Ông Nguyễn Thế Ước	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/07/2020)
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Thành viên
Ông Bùi Văn Thành	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Thành Viên (Miễn nhiệm ngày 28/07/2020)

Thành viên Ban Giám đốc gồm

Ông Tống Trường Hải	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 31/07/2020)
Ông Nguyễn Thế Ước	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 31/07/2020)
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Phó Giám đốc

1. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính năm 2019 Điều chỉnh theo biên bản kiểm tra Thuế ngày 12 tháng 08 năm 2020 của Cục Thuế Hà Nội phản ánh một cách trung thực và hợp lý, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 2019.
2. Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng các Báo cáo tài chính năm 2019 điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra Thuế ngày 12/08/2020 của Cục Thuế Hà Nội đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

M.S.D.N: 0101043105 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2 Q. HOÀNG MAI - TP. HÀ NỘI

Tống Trường Hải
Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 09 năm 2020

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2019 ĐIỀU CHỈNH THEO KẾT QUẢ KIỂM TRA THUẾ CỦA CỤC THUẾ HÀ NỘI

Tôi, Trần Hồng Sơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị, người Đại diện theo pháp luật của Công ty, phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2019 điều chỉnh kèm theo.

Các Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Trần Hồng Sơn
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 29 tháng 09 năm 2020

Mẫu B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2019

Mã số	TÀI SẢN	TM	31/12/2019(Điều chỉnh theo biên bản kiểm tra Thuế của Cục Thuế Hà Nội)	31/12/2019 (Theo báo cáo đã được kiểm toán)	01/01/2019
			VND	VND	VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**130.827.075.629**	**130.839.765.245**	**154.394.195.262**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**5**	**16.055.814.487**	**16.055.814.487**	**63.956.906.973**
111	1. Tiền		12.055.814.487	12.055.814.487	53.956.906.973
112	2. Các khoản tương đương tiền		4.000.000.000	4.000.000.000	10.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**70.634.109.374**	**70.634.109.374**	**601.201.458**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	70.634.109.374	70.634.109.374	601.201.458
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**36.738.131.911**	**36.738.131.911**	**30.684.173.634**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	6.768.702.579	6.768.702.579	7.120.535.480
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**8**	6.446.689.105	6.446.689.105	1.394.208.616
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	3.522.740.227	3.522.740.227	2.169.429.538
140	**IV. Hàng tồn kho**	**11**	**5.495.374.393**	**5.495.374.393**	**53.760.671.327**
141	1. Hàng tồn kho		5.495.374.393	5.495.374.393	53.760.671.327
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**1.903.645.464**	**1.916.335.080**	**5.391.241.870**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		721.212	721.212	
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	1.902.924.252	1.915.613.868	5.391.241.870
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**12.598.480.250**	**12.598.480.250**	**14.810.904.286**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**			-	**538.560.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác				538.560.000
220	**II. Tài sản cố định**	**13**	**6.810.724.522**	**6.810.724.522**	**7.666.221.218**
221	1. Tài sản cố định hữu hình		6.810.724.522	6.810.724.522	7.666.221.218
222	- *Nguyên giá*		*14.817.534.428*	*14.817.534.428*	*14.817.534.428*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế (*)*		*(7.937.109.906)*	*(7.937.109.906)*	*(7.151.313.210)*
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**14**	**5.785.167.243**	**5.785.167.243**	**5.907.604.647**
231	- Nguyên giá		6.121.870.104	6.121.870.104	6.121.870.104
232	- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)		(336.702.861)	(336.702.861)	(214.265.457)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**			-	-
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**			-	-
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**2.588.485**	**2.588.485**	**698.518.421**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.588.485	2.588.485	678.639.307
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				19.879.114
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**143.425.555.879**	**143.438.245.495**	**169.205.099.548**

Mẫu B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2019

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2019(Điều chỉnh theo biên bản kiểm tra Thuế của Cục Thuế Hà Nội)	31/12/2019 (Theo báo cáo đã được kiểm toán)	01/01/2019
			VND	VND	VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**20.705.522.065**	**20.559.827.233**	**39.298.645.145**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**19.254.669.883**	**19.108.975.051**	**38.849.161.145**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	463.715.631	463.715.631	2.381.011.305
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	152.710.200	152.710.200	2.337.047.200
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.698.946.912	1.553.252.080	3.945.554.683
314	4. Phải trả người lao động		277.460.363	277.460.363	3.479.855.123
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	12.658.924.203	12.658.924.203	19.715.706.458
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	3.652.715.111	3.652.715.111	5.824.478.913
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		350.197.463	350.197.463	1.165.507.463
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.450.852.182**	**1.450.852.182**	**449.484.000**
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	449.484.000	449.484.000	449.484.000
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	20	1.001.368.182	1.001.368.182	
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21**	**122.720.033.814**	**122.878.418.262**	**129.906.454.403**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**		**122.720.033.814**	**122.878.418.262**	**129.906.454.403**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		89.623.530.000	89.623.530.000	89.623.530.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*89.623.530.000*	*89.623.530.000*	*89.623.530.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.939.124.000	4.939.124.000	4.939.124.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		7.027.931.898	7.027.931.898	7.027.931.898
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.129.447.916	21.287.832.364	28.315.868.505
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*19.672.595.112*	*19.672.595.112*	*12.498.394.552*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*1.456.852.804*	*1.615.237.252*	*15.817.473.953*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**143.425.555.879**	**143.438.245.495**	**169.205.099.548**

Hà Nội, ngày 23 tháng 09 năm 2020

Người lập	Phụ trách phòng TCKT	Giám đốc
Trương Thị Ngọc Linh	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Tống Trường Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2 Q. HOÀNG MAI - TP. HÀ NỘI

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2019(Điều chỉnh theo BBTT Cục thuế HN ngày /2020)	Năm 2019(Theo BCTC đã được kiểm toán)	Số chênh lệch
01	**1.**	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**55.849.292.918**	**55.849.292.918**	-
02	2.	Các khoản giảm trừ doanh thu			-	
10	**3.**	**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**55.849.292.918**	**55.849.292.918**	-
11	**4.**	**Giá vốn hàng bán**	**23**	**42.996.382.712**	**42.996.382.712**	-
20	**5.**	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**12.852.910.206**	**12.852.910.206**	-
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	24	5.413.622.923	5.413.622.923	-
22	7.	Chi phí tài chính				
23		*Trong đó: Chi phí lãi vay*				
25	8.	Chi phí bán hàng				
26	9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	12.853.686.230	12.840.996.614	12.689.616
30	**10.**	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**5.412.846.899**	**5.425.536.515**	**(12.689.616)**
31	11.	Thu nhập khác	26	477.977.638	477.977.638	-
32	12.	Chi phí khác	27	156.448.386	156.448.386	-
40	**13.**	**Lợi nhuận khác**		**321.529.252**	**321.529.252**	-
50	**14.**	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**28**	**5.734.376.151**	**5.747.065.767**	(12.689.616)
51	15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		1.292.334.829	1.146.639.997	145.694.832
52	16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		19.879.114	19.879.114	
60	**17.**	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**4.422.162.208**	**4.580.546.656**	**(158.384.448)**
70	**18.**	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**29**	**150**	**167**	
71	**19.**	**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**				

Hà Nội, ngày 29 tháng 09 năm 2020

Người lập	Phụ trách phòng kế toán	Giám đốc
Trương Thị Ngọc Linh	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Tống Trường Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2 M.S.D.N: 0101043105 - C.T.C.P Q. HOÀNG MAI - TP. HÀ NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính Năm 2019 điều chỉnh theo Biên bản kiểm traThuế ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Cục thuế Hà Nội

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2019

ST	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	NĂM 2019	NĂM 2018
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	**Lợi nhuận trước thuế**	**01**	**5.734.376.151**	**20.405.314.499**
2.	**Điều chỉnh cho các khoản**			
	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	977.934.100	988.084.112
	- Các khoản dự phòng	03	1.001.368.182	-
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.416.795.650)	(5.949.681.484)
3.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**	**08**	**2.296.882.783**	**15.443.717.127**
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(408.939.295)	17.084.099.972
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	48.265.296.934	8.586.728.267
	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(16.467.768.642)	(87.967.525.526)
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	675.329.610	389.897.064
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.664.686.093)	(4.554.478.271)
	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.597.310.000)	(5.716.162.001)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**30.098.805.297**	**(56.733.723.368)**
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	-	(36.756.000)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	3.172.727	253.980.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(70.032.907.916)	(70.000.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	80.682.113.303
5.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.795.481.559	6.900.218.976
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(66.234.253.630)**	**17.799.556.279**
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(11.765.644.153)	(35.849.412.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(11.765.644.153)**	**(35.849.412.000)**
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(47.901.092.486)**	**(74.783.579.089)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**63.956.906.973**	**138.740.486.062**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**16.055.814.487**	**63.956.906.973**

Hà Nội, ngày 29 tháng 09 năm 2020

Người lập biểu	Phụ trách phòng TCKT	Giám Đốc
Trương Thị Ngọc Linh	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Tống Trường Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2 M.S.D.N: 0101045105-C.T.C.P Q. HOÀNG MAI - TP. HÀ NỘI

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 là công ty cổ phần được chuyển đổi 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 bốn ngày 19/08/2020.

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty gồm:

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

2. KỲ 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 hàng năm.

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).

Báo cáo tài chính được lập theo số liệu biên bản kiểm tra Thuế ngày 12 tháng 08 năm 2020 của Cục thuế Hà Nội

4.2 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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. 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 năm tài chính, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các loại chứng khoán nợ khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các 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 khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa hai bên có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) tại thời điểm báo cáo. Các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Lãi cho vay được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính khi phát sinh.

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên và các khoản phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn phù hợp với các quy định trong chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

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 trong chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

4.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

4.9 Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

4.10 Vay và nợ thuê tài chính

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

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

4.11 Chi phí đi vay

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

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

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

4.12 Chi phí phải trả

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

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

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng phải trả của Công ty là khoản chi phí bảo hành công trình xây dựng. Khoản bảo hành này được trích lập cho các công trình có cam kết bảo hành. Mức trích lập bảo hành dựa trên dự toán chi tiết về sửa chữa các hạng mục công trình cụ thể.

4.14 Doanh thu và thu nhập khác

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

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

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

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

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

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

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

4.15 Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

4.16 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

4.17 Bên liên quan

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

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

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

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

5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	5.218.630.776	316.744.913
Tiền gửi ngân hàng	6.837.183.711	53.640.162.060
Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	**16.055.814.487**	**63.956.906.973**

6 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31/12/2019 của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Hà Nội, với lãi suất 6,6%/năm.

7 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Thương mại Tuấn Dung	3.046.337.979	5.601.998.479
Công ty CP Xây lắp & Dịch vụ TM Tiến Thành	-	59.667.401
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.722.364.600	1.458.869.600
Cộng	**6.768.702.579**	**7.120.535.480**

8 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	5.375.319.610	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	48.134.200	170.237.600
Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam	862.067.000	862.067.000
Các nhà cung cấp khác	161.168.295	361.904.016
Cộng	**6.446.689.105**	**1.394.208.616**

Trả trước cho người bán là các bên liên quan

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	5.375.319.610	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	48.134.200	170.237.600

9 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Số dư phải thu về cho vay tại ngày 31/12/2019 là khoản tiền cho Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - HUD (Công ty mẹ) vay theo Hợp đồng vay vốn số 458/2019/HĐVV-HUD ngày 20/07/2019 với số tiền vay là 20.000.000.000 đồng, lãi suất 10%/năm, kỳ hạn hoàn trả 06 tháng.

10 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**3.522.740.227**	**-**	**2.169.429.538**	**-**
Tạm ứng	212.115.000	-	543.704.000	-
Dự thu lãi tiền gửi và cho vay	2.543.103.935	-	924.962.571	-
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	*813.698.630*	-	*924.962.571*	-
- Tiền gửi tiết kiệm	*1.729.405.305*	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	*538.560.000*	-	-	-
Phải thu khác	228.961.292	-	700.762.967	-
Dài hạn	-	-	**538.560.000**	-
Ký cược, ký quỹ	-		538.560.000	-
Cộng	**3.522.740.227**	**-**	**2.707.989.538**	**-**

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

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**5.495.374.393**		**53.760.671.327**	-
- Dự án Nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV - CT2 Linh Đàm	1.829.006.929	-	5.975.176.399	-
- Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa	-	-	43.546.958.741	-
- Các dự án khác	3.618.755.000	-	3.985.374.775	-
- Các công trình xây lắp	47.612.464	-	253.161.412	-
Cộng	**5.495.374.393**	-	**53.760.671.327**	-

12. THUẾ GTGT ĐƯỢC KHẤU TRỪ

Thực hiện phân bổ lại theo biên bản kiểm tra Thuế của Cục Thuế Hà Nội ngày 12/08/2020 trong đó: Thuế GTGT còn được khấu trừ chuyển kỳ sau giảm 12.689.616 đồng.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2019	**9.249.590.155**	**261.390.000**	**5.306.554.273**	**14.817.534.428**
Thanh lý, nhượng bán	-	(69.700.000)	-	(69.700.000)
Tại ngày 31/12/2019	**9.249.590.155**	**191.690.000**	**5.306.554.273**	**14.747.834.428**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2019	**4.584.822.125**	**165.544.994**	**2.400.946.091**	**7.151.313.210**
Khấu hao trong năm	339.768.032	43.460.300	472.268.364	855.496.696
Thanh lý, nhượng bán	-	(69.700.000)	-	(69.700.000)
Tại ngày 31/12/2019	**4.924.590.157**	**139.305.294**	**2.873.214.455**	**7.937.109.906**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2019	**4.664.768.030**	**95.845.006**	**2.905.608.182**	**7.666.221.218**
Tại ngày 31/12/2019	**4.324.999.998**	**52.384.706**	**2.433.339.818**	**6.810.724.522**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng	*249.590.155*	-	*778.227.000*	*1.027.817.155*

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ				
Nguyên giá				
Nhà cửa và vật kiến trúc	6.121.870.104	-	-	6.121.870.104
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Nhà cửa và vật kiến trúc	214.265.457	122.437.404	-	336.702.861
Giá trị còn lại				
Nhà cửa và vật kiến trúc	5.907.604.647	-	122.437.404	5.785.167.243

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa Tín	58.173.431	58.173.431	-	-
Công ty TNHH Thương mại và vận tải Tân Hoàng Phát	178.975.500	178.975.500	178.975.500	178.975.500
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	67.092.050	67.092.050	-	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	80.829.450	80.829.450	794.733.200	794.733.200
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	-	-	306.000.000	306.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thương Mại Hợp Thành	-	-	364.758.524	364.758.524
Các nhà cung cấp khác	78.645.200	78.645.200	736.544.081	736.544.081
Cộng	**463.715.631**	**463.715.631**	**2.381.011.305**	**2.381.011.305**

Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	67.092.050	67.092.050	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	9.300.000	9.300.000	9.300.000	9.300.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	80.829.450	80.829.450	794.733.200	794.733.200

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Khách hàng Dự án BT-LK Đông Sơn - Thanh Hóa	-	2.151.786.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	152.710.200	185.261.200
Cộng	**152.710.200**	**2.337.047.200**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	805.610.286	441.742.888	363.867.398
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.560.071.587	1.312.213.943	2.684.565.207	1.187.720.323
Thuế thu nhập cá nhân	253.038.541	322.096.970	478.470.737	96.664.774
Tiền thuế đất, tiền thuê đất	-	211.443.134	211.443.134	-
Thuế khác	1.132.444.555	(18.749.323)	1.063.000.815	50.694.417
Cộng	**3.945.554.683**	**2.632.615.010**	**4.879.222.781**	**1.698.946.912**

(*) Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp tăng 145.694.832 đồng theo biên bản kiểm tra Thuế ngày 12/08/2020 của Cục thuế Hà Nội.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trích trước chi phí Dự án nhà ở chung cư cao tầng B1, B2, DV - CT2 Linh Đàm	4.700.685.647	6.145.822.276
Trích trước chi phí Dự án khác	7.552.458.519	13.222.071.327
Các khoản chi phí trích trước khác	405.780.037	347.812.855
Cộng	**12.658.924.203**	**19.715.706.458**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	**3.652.715.111**	**5.824.478.913**
Phải trả Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	2.582.852.615	4.040.420.910
- Phải trả về cổ tức và lợi nhuận được chia	*2.582.852.615*	*3.707.083.971*
- Các khoản phải trả khác cho TCT	-	*333.336.939*
Phí bảo trì chung cư cao tầng B1, B2 - CT2 Linh Đàm	110.495.344	23.066.666
Các khoản phải trả, phải nộp khác	959.367.152	1.760.991.337
Dài hạn	**449.484.000**	**449.484.000**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	449.484.000	449.484.000
Cộng	**4.102.199.111**	**6.273.962.913**

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Là khoản chi phí trích sửa chữa bảo hành sẽ phải thực hiện tại Công trình Nhà ở cao tầng B (B1, B2, DV) - CT2 (Twin Tower).

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng chi tiết biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2018	**89.623.530.000**	**4.939.124.000**	**778.227.000**	**14.055.863.797**	**47.089.893.515**	**156.486.638.312**
- Lãi trong năm	-	-		-	16.110.990.600	16.110.990.600
- Điều chỉnh nguồn vốn, quỹ	-	-	(778.227.000)	(7.027.931.899)	7.806.158.899	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(35.849.412.000)	(35.849.412.000)
- Tạm chia lợi nhuận cho Tổng Công ty	-	-	-	-	(293.516.646)	(293.516.646)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(5.736.245.863)	(5.736.245.863)
- Thù lao HĐQT và BKS	-	-	-	-	(312.000.000)	(312.000.000)
- Trích thưởng Ban quản trị và điều hành	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Tại ngày 01/01/2019	**89.623.530.000**	**4.939.124.000**	**-**	**7.027.931.898**	**28.315.868.505**	**129.906.454.403**
- Lãi trong năm	-	-			4.422.162.208	4.422.162.208
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(7.169.882.400)	(7.169.882.400)
- Tạm chia lợi nhuận cho Tổng Công ty (**)	-	-	-	-	(3.471.530.397)	(3.471.530.397)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(782.000.000)	(782.000.000)
- Thù lao HĐQT và BKS (*)	-	-	-	-	(185.170.000)	(185.170.000)
Tại ngày 31/12/2019	**89.623.530.000**	**4.939.124.000**	**-**	**7.027.931.898**	**21.129.447.916**	**122.720.033.814**

(*) Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/09/2019, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2018 chi tiết như sau:

- Chi trả cổ tức bằng tiền (8%/cổ phần): 7.169.882.400 đồng
- Trả thù lao cho HĐQT, ban kiểm soát: 185.170.000 đồng
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi : 782.000.000 đồng

(**) Công ty tạm chia lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty HUD theo Nghị quyết số 90/NQ-HĐQT và Nghị quyết số 89/NQ-HĐQT ngày 31/12/2019 của Hội đồng quản trị như sau: chia lợi nhuận bổ sung năm 2018 là 506.220.993 đồng và tạm chia lợi nhuận năm 2019 là 2.965.309.404 đồng.

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2019			01/01/2019		
	Số cổ phần	Tỉ lệ (%)	Giá trị VND	Số cổ phần	Tỉ lệ (%)	Giá trị VND
Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	4.570.800	51	45.708.000.000	4.570.800	51	45.708.000.000
Cổ đông khác	4.391.553	49	43.915.530.000	4.391.553	49	43.915.530.000
Cộng	**8.962.353**	**100**	**89.623.530.000**	**8.962.353**	**100**	**89.623.530.000**

Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh Bất động sản	55.445.347.918	18.273.720.463
Doanh thu hoạt động xây lắp	403.945.000	11.448.759.909
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	178.276.367
Cộng	**55.849.292.918**	**29.900.756.739**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	48.112.959.311	10.917.852.411
Giá vốn hoạt động xây lắp	395.866.100	11.219.784.532
Giá vốn cung cấp dịch vụ	222.996.361	145.808.385
Hoàn nhập chi phí trích trước hoạt động BĐS	(6.749.957.242)	(24.772.663.392)
Dự phòng bảo hành công trình	1.014.518.182	-
Cộng	**42.996.382.712**	**(2.489.218.064)**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.512.414.465	2.771.762.569
Lãi cho vay	1.901.208.458	2.968.828.006
Cộng	**5.413.622.923**	**5.740.590.575**
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	1.901.208.458	2.968.828.006

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Chi phí quản lý doanh nghiệp	**Năm 2019**	**Năm 2018**
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.415.078.187	10.307.131.850
Chi phí đồ dùng văn phòng	44.912.568	238.195.498
Chi phí khấu hao tài sản	855.496.696	865.646.696
Thuế, phí, lệ phí*	241.973.307	281.185.548
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.718.117.386	4.392.896.839
Các khoản bằng tiền khác	578.108.086	1.066.767.126
Cộng	**12.853.686.230**	**17.151.823.557**

(*) Điều chỉnh tăng chi phí thuế, phí, lệ phí theo biên bản kiểm tra Thuế ngày 12/08/2020 Cục thuế Hà Nội giảm thuế GTGT đầu vào được khấu trừ do đơn vị phân bổ thiếu hoạt động không chịu thuế 12.689.616 đồng.

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ, CCDC	3.172.727	209.090.909
Các khoản thu khác	474.804.911	432.462.106
Cộng	**477.977.638**	**641.553.015**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Các khoản bị phạt, tiền chậm nộp thuế	153.903.383	1.137.542.606
Các khoản khác	2.545.003	77.437.731
Cộng	**156.448.386**	**1.214.980.337**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	**5.734.376.151**	**20.405.314.499**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
- Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
- Cộng: - Chi phí không được trừ (vĩnh viễn)	962.643.886	1.205.983.022
- Chi phí không được trừ tạm thời	-	(19.490.220.863)
Thu nhập chịu thuế	**6.697.020.037**	**2.121.076.658**
Trong đó chi tiết theo hoạt động:		
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	6.180.507.092	1.767.476.269
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp (a)	**1.236.101.418**	**353.495.254**
Hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh NƠXH	271.900.650	279.356.048
- Thuế suất thuế TNDN	10%	10%
- Thuế TNDN phải nộp (b)	**27.190.065**	**27.935.605**
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động SXKD thông thường	244.612.295	74.244.341
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp (c)	**48.922.459**	**14.848.867**
Thuế TNDN nộp bổ sung của các năm trước (d)	-	-
Thuế TNDN hoãn lại được phân bổ (e)	-	**(148.322.152)**
Tạm nộp 1% Thuế TNDN trên tiền thu trước của hoạt động kinh doanh BĐS (f)	**(19.879.114)**	**19.879.114**
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành (a+b+c+d+e+f)	**1.292.334.828**	**267.836.688**

Điều chỉnh thuế TNDN (thuế suất 20%) phải nộp tăng 145.694.832 đồng theo biên bản kiểm tra của Cục thuế Hà Nội ngày 12/08/2020.

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**4.422.162.208**	**16.110.990.600**
- Lợi nhuận chia cho TCT Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	(2.965.309.404)	(799.737.639)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và các khoản khác	(114.933.000)	(967.170.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**1.341.919.804**	**14.344.082.961**
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.962.353	8.962.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	**150**	**1.600**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2018 đã được trình bày lại do ảnh hưởng của việc phân phối lợi nhuận năm 2018 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/09/2019 và Thông báo kết quả kiểm toán số 1097/TB-KTNN ngày 20/12/2019 của Kiểm toán Nhà nước về Báo cáo tài chính năm 2018.

Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty chưa tiến hành phân phối lợi nhuận năm 2019, theo đó chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể được điều chỉnh phụ thuộc vào việc phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

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

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

31. 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 31/12/2019	Giá trị ghi sổ 01/01/2019
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.055.814.487	63.956.906.973
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	70.634.109.374	601.201.458
Phải thu của khách hàng	6.768.702.579	7.120.535.480
Phải thu về cho vay	20.000.000.000	20.000.000.000
Phải thu khác	3.310.625.227	2.707.989.538
Cộng	**116.769.251.667**	**94.386.633.449**
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán	463.715.631	2.381.011.305
Chi phí phải trả	13.660.292.385	19.715.706.458
Phải trả khác	4.102.199.111	6.273.962.913
Cộng	**18.226.207.127**	**28.370.680.676**

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.

- *Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá*

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

- *Không có tài sản tài chính quá hạn hoặc giảm giá*

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.

	Đến 1 năm	Trên 1 năm
	VND	VND
Tại ngày 31/12/2019		
Phải trả người bán	463.715.631	-
Chi phí phải trả và dự phòng phải trả	12.658.924.203	1.001.368.182
Phải trả khác	3.652.715.111	449.484.000
Cộng	**16.775.354.945**	**1.450.852.182**
Tại ngày 01/01/2019		
Phải trả người bán	2.381.011.305	-
Chi phí phải trả và dự phòng phải trả	19.715.706.458	-
Phải trả khác	5.824.478.913	449.484.000
Cộng	**27.921.196.676**	**449.484.000**

Đo lường theo giá trị hợp lý

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

32. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1.	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	Công ty mẹ
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Cùng công ty mẹ
3.	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng công ty mẹ
4.	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị (HUDS)	Cùng công ty mẹ

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

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Mua hàng		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	89.141.981	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC	-	386.304.672
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	-	6.341.286.363
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	553.886.364	915.740.000
Chia cổ tức và lợi nhuận		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	7.128.170.397	18.576.716.646
Thu nhập của thành viên BGĐ và HĐQT	**2.000.698.268**	**2.852.417.191**

33. THÔNG TIN KHÁC

	Năm 2019	Năm 2018
	VND	VND
Thù lao của Ban kiểm soát	728.547.170	1.259.327.150

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

1. Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán. Báo cáo tài chính năm 2018 đã được điều chỉnh hồi tố theo Thông báo kết quả kiểm toán số 1097/TB-KTNN ngày 20/12/2019 của Kiểm toán Nhà nước (xem chi tiết thuyết minh 35 dưới đây).
2. Báo cáo tài chính năm 2019 đã được kiểm toán.

35. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Điều chỉnh Báo cáo tài chính năm 2018 theo Thông báo kết quả kiểm toán số 1097/TB-KTNN ngày 20/12/2019 của Kiểm toán nhà nước như sau:

Bảng cân đối kế toán	Mã số	31/12/2018 Trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	31/12/2018 Sau điều chỉnh VND
Nợ ngắn hạn				
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3.764.761.471	180.793.212	3.945.554.683
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20.619.672.517	(903.966.059)	19.715.706.458
Vốn chủ sở hữu				
LNST chưa phân phối kỳ này	421b	15.094.301.106	723.172.847	15.817.473.953
Cộng		**39.478.735.094**	**-**	**39.478.735.094**

Báo cáo kết quả kinh doanh	Mã số	Năm 2018 Trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Năm 2018 Sau điều chỉnh VND
Giá vốn hàng bán	11	(1.784.877.209)	(704.340.855)	(2.489.218.064)
Chi phí tài chính	22	408.678.999	(408.678.999)	-
Chi phí bán hàng	25	(209.053.795)	209.053.795	-
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	19.501.348.440	903.966.059	20.405.314.499
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	87.043.476	180.793.212	267.836.688
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	15.387.817.753	723.172.847	16.110.990.600

Hà Nội, ngày 29 tháng 09 năm 2020

Người lập biểu	Phụ trách phòng TCKT	Giám đốc
Trương Thị Ngọc Linh	Nguyễn Thị Lệ Hằng	Tống Trường Hải

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2 M.S.D.N: 0101043... C.T.C.P Q. HOÀNG MAI - TP. HÀ NỘI

- Kiểm tra các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế TNDN.

- Kiểm tra bù trừ lãi hoạt động kinh doanh bất động sản và lỗ của hoạt động sản xuất kinh doanh khác.

+ Kiểm tra hóa đơn theo Nghị định 51/2010/NĐ-CP ngày 14/5/2010 của Chính phủ;

+ Kiểm tra bảo hiểm xã hội theo quy chế phối hợp số 724/QCPH-BHXH-CT ngày 16/04/2015 giữa Cục thuế TP Hà Nội và Bảo hiểm xã hội Hà Nội;

+ Kiểm tra kinh phí công đoàn theo Chương trình phối hợp công tác số 02/CTPH/LĐLĐ-CT ngày 16/6/2015 giữa Liên đoàn lao động TP Hà Nội với Cục Thuế TP Hà Nội;

3. Kết quả kiểm tra:

Năm 2019

*** Kết quả kiểm tra:**

Đơn vị tính: đồng

	Chỉ tiêu	**Kết quả ĐC tăng, giảm (đồng)**	**Căn cứ pháp lý**
I	**Thuế GTGT**		
1	Giảm thuế GTGT đầu vào được khấu trừ do đơn vị phân bổ thiếu hoạt động không chịu thuế	12,689,616	Khoản 2, Điều 14, Thông tư số 219/2013/TT-BTC
2	Thuế GTGT khấu trừ chuyển sang năm sau giảm	12,689,616	
II	**Thuế TNDN**		
1	Tăng chi phí của khoản đầu vào không được khấu trừ của hoạt động không chịu thuế	12,689,616	Khoản 9, Điều 14 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013
2	Giảm chi phí do các nguyên nhân sau:	741,163,775	Điểm a, khoản 1, Điều 6 Thông 78/2014/TT-BTC
2.1	Giảm chi phí của dự án 197A do chưa làm phát sinh doanh thu trong kỳ	222,996,361	
2.2	Giảm chi phí của dự án 777 Giải Phóng do chưa làm phát sinh doanh thu trong kỳ	518,167,414	
3	Thu nhập chịu thuế tăng do:	728,474,159	
3.1	Tăng thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh khác	222,996,361	
3.2	Tăng thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	505,477,798	
4	Thuế TNDN phải nộp tăng	145,694,832	

*** Kết quả điều chỉnh thuế theo kết quả kiểm tra**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	Số báo cáo	Số kiểm tra	Chênh lệch
I	**THUẾ GTGT**			
1	Thuế GTGT chưa khấu trừ hết trong năm	1,915,613,924	1,902,924,308	(12,689,616)
2	Thuế GTGT còn được khấu trừ chuyển kỳ sau	1,915,613,924	1,902,924,308	(12,689,616)
II	**THUẾ TNDN**			
1	Tổng thu nhập chịu thuế TNDN	5,968,545,878	6,697,020,037	728,474,159
1.1	Thu nhập từ hoạt động kinh doanh BĐS	5,675,029,294	6,180,507,092	505,477,798
1.2	Thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh khác	21,615,934	244,612,295	222,996,361
1.3	Thu nhập từ hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội	271,900,650	271,900,650	0
2	Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	0
3	Thuế TNDN phải nộp	1,166,519,111	1,312,213,943	145,694,832
3.1	Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh BĐS (TM 1053)	1,135,005,859	1,236,101,419	101,095,560
3.2	Thuế TNDN của hoạt động sản xuất kinh doanh khác (TM 1052)	4,323,187	48,922,459	44,599,272
3.3	Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh nhà ở xã hội	27,190,065	27,190,065	0

Giải thích số liệu:

3.1. Về thuế GTGT:

- Thuế GTGT còn được khấu trừ chuyển kỳ sau giảm 12,689,616 đồng, nguyên nhân do đơn vị đã thực hiện phân bổ nhưng không chính xác.

3.2. Về thuế TNDN:

- Thuế TNDN (thuế suất 20%) phải nộp tăng 145,694,832 đồng, nguyên nhân do:

+ Giảm chi phí do chưa làm phát sinh doanh thu trong kỳ của Dự án 197A và Dự án 777 Giải Phóng.

+ Tăng chi phí của khoản đầu vào không được khấu trừ của hoạt động không chịu thuế

Dẫn đến thu nhập chịu thuế TNDN tăng và số thuế TNDN phải nộp tăng.

III. Tình hình thực hiện nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước:

(Theo biểu đính kèm)

IV. Kiểm tra việc in, phát hành và sử dụng hóa đơn theo Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/05/2010 của Chính phủ:

1. Hình thức hóa đơn: Đặt in hóa đơn

2. Việc tạo, phát hành hóa đơn từ Quý 2/2018.

Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà HUD2 đặt in hóa đơn:

- Mẫu hóa đơn GTGT khổ A4 (liên 1, liên 2, liên 3) đã gửi Cục thuế TP Hà Nội và nộp bằng hình thức thuế điện tử ngày 26/06/2018.

- Ngày 26/06/2018 Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà HUD2 đã có Thông báo phát hành hóa đơn đặt in (Mẫu số TB 01/AC) ngày 26/06/2018 gửi Cục thuế TP Hà Nội với số lượng hóa đơn như sau :

Tên loại HĐ	Mẫu số	Ký hiệu	Số lượng	Từ số - Đến số	Ngày bắt đầu sử dụng
Hóa đơn Giá trị gia tăng	01GTKT3/002	AA/18P	1.500	0000001- 0001500	03/07/2018

3. Sử dụng hóa đơn :

- Đơn vị sử dụng hóa đơn theo quy định tại Chương III Thông tư 153/2010/TT-BTC ngày 28/9/2010; Chương III Thông tư 64/2013/TT-BTC ngày 15/5/2013; Chương III Thông tư 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính;

- Đơn vị thực hiện báo cáo tình hình sử dụng hóa đơn mẫu số BC26/AC ban hành kèm theo Thông tư 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính;

- Số hóa đơn sử dụng trong năm 2018: **65** số, theo mẫu: BC26/AC chi tiết như sau:

+ Hóa đơn giá trị gia tăng: Ký hiệu mẫu hóa đơn: 01GTKT3/002, ký hiệu hóa đơn AA/18P:

** Số sử dụng: 65 số*

** Tồn cuối : 1.435 số*

- Số hóa đơn sử dụng trong năm 2019: **225** số, theo mẫu: BC26/AC chi tiết như sau:

+ Hóa đơn giá trị gia tăng: Ký hiệu mẫu hóa đơn: 01GTKT3/002, ký hiệu hóa đơn AA/18P:

** Số sử dụng: 225 số*

** Tồn cuối : 1.210 số*

Năm 2018 Quý	Số tồn đầu kỳ	Mua/Phát hành trong kỳ	Tổng số đã sử dụng	Trong đó			Tồn cuối kỳ
				Xóa bỏ	Mất	Hủy	
2	0	1.500	0				1.500
3	1.500	0	21	0	0	0	1.479
4	1.479	0	44	4	0	0	1.435
Tổng:		**0**	**65**	**4**	**0**	**0**	**1.435**