

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI – HUD.VN**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1-2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3-4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5-6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9-22

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội – HUD.VN (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Quang Tuấn	Chủ tịch HĐQT
Ông Tống Trường Hải	Ủy viên HĐQT
Ông Trần Văn Long	Ủy viên HĐQT
Ông Đặng Hồng Quang	Ủy viên HĐQT
Ông Nguyễn Mạnh Hùng	Ủy viên HĐQT

**Ban Giám đốc**

Ông Tống Trường Hải	Tổng Giám đốc
Ông Lê Sĩ Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Long	Phó Tổng Giám đốc

**Ban kiểm soát**

Bà Lê Thu Hà	Trưởng ban
Bà Tống Thị Thanh Huyền	Thành viên
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được Công ty TNHH Kiểm toán KDG Việt Nam kiểm toán.

**TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH**

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 được trình bày trong báo cáo tài chính từ trang 05 đến trang 21 kèm theo.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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;
- 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;

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI – HUD.VN**

- Thiết kế và thực hiện hệ thống 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.

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 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Tổng Trưởng Hải**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 23 tháng 03 năm 2020



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN KDG VIỆT NAM**  
**CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN TƯ VẤN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ**

Tầng 4, Tòa C, Số 125 Hoàng Văn Thái, Q. Thanh Xuân, Hà Nội  
Tel: 024. 6295 5500 - Fax: 024. 6295 5500 - Web: www.kdgvietnam.vn

Số: 83 /2020/BCTC-KDGVietnam

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội – HUD.VN**  
**cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

**Kính gửi: BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ XÃ HỘI – HUD.VN**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán KDG Việt Nam (KDG Việt Nam), đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội – HUD.VN (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 23 tháng 03 năm 2020, bao gồm Bảng cân đối kế toán lập tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 22. Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

**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, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam 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 Công ty. 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Lưu Quang Tuấn**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNĐKHNKT: 3972-2017-261-1

*Thay mặt và đại diện cho*

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN KGD VIỆT NAM**  
*Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2020*

**Đỗ Hải Yến**  
**Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNĐKHNKT: 1705-2017-261-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>231.958.733.044</b>	<b>267.541.467.162</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>63.412.302.576</b>	<b>32.278.577.090</b>
1. Tiền	111		7.612.302.576	10.278.577.090
2. Các khoản tương đương tiền	112		55.800.000.000	22.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>93.569.809.024</b>	<b>84.291.216.625</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	<b>V.2</b>	41.275.479.525	25.267.771.901
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.3</b>	1.817.555.565	638.681.200
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>V.4</b>	37.985.560.485	46.743.418.641
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>V.5</b>	12.491.213.449	11.641.344.883
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>71.334.937.150</b>	<b>143.299.592.992</b>
1. Hàng tồn kho	141	<b>V.6</b>	71.334.937.150	143.299.592.992
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.641.684.294</b>	<b>7.672.080.455</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>V.7</b>	-	1.893.939
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.641.684.294	7.670.186.516
<b>B. Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>		<b>9.224.581.007</b>	<b>9.960.086.863</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>812.921.597</b>	<b>1.566.180.305</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>V.8</b>	812.921.597	1.566.180.305
- Nguyên giá	222		5.637.687.389	5.637.687.389
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.824.765.792)	(4.071.507.084)
2. Tài sản cố định vô hình	227	<b>V.9</b>	-	-
- Nguyên giá	228		36.500.000	36.500.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(36.500.000)	(36.500.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>8.380.836.588</b>	<b>8.359.077.887</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		8.640.000.000	8.640.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(259.163.412)	(280.922.113)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>30.822.822</b>	<b>34.828.671</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>V.7</b>	30.822.822	34.828.671
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>241.183.314.051</b>	<b>277.501.554.025</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019


Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>12.014.350.072</b>	<b>45.676.068.381</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12.014.350.072</b>	<b>45.676.068.381</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	2.552.516.525	5.442.637.199
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.509.438	2.509.438
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	303.679.231	622.504.844
4. Phải trả người lao động	314		1.330.904.491	3.771.141
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		2.079.776.847	13.236.189.865
6. Phải trả ngắn hạn khác	319		769.353.066	919.691.937
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	8.430.613.256
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.911.264.333	16.262.023.498
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		64.346.141	756.127.203
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>		<b>229.168.963.979</b>	<b>231.825.485.644</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.13</b>	<b>229.168.963.979</b>	<b>231.825.485.644</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		221.195.650.000	221.195.650.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.412.594.774	1.412.594.774
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		6.560.719.205	9.217.240.870
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>241.183.314.051</b>	<b>277.501.554.025</b>



Ông Nguyễn Mạnh Hùng  
 Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 03 năm 2020

Ông Tổng Trường Hải  
 Tổng Giám đốc

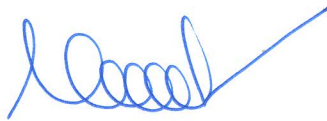


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	111.939.610.656	32.449.326.012
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	10.005.487.835	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		101.934.122.821	32.449.326.012
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	93.396.983.984	22.221.346.449
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		8.537.138.837	10.227.979.563
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6.179.311.664	11.183.613.883
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	208.180.203	658.595.752
+ Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	415.978.921
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		16.069.176.144	12.756.111.084
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.560.905.846)	7.996.886.610
11. Thu nhập khác	31	VI.6	10.123.297.164	43.767.612
12. Chi phí khác	32	VI.7	418.263.549	2.436.559
13. Lợi nhuận khác	40		9.705.033.615	41.331.053
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.144.127.769	8.038.217.663
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.916.749.310	1.874.517.932
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		6.227.378.459	6.163.699.731



Ông Nguyễn Mạnh Hùng  
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 03 năm 2020



Ông Tổng Trường Hải  
Tổng Giám đốc

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<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	01		93.713.386.371	41.247.881.189
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(26.820.611.335)	(33.240.044.728)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.122.925.909)	(24.181.218.508)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(229.938.904)	(415.978.921)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(3.448.768.927)	(2.513.224.500)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		28.238.715.775	13.054.785.868
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(22.244.209.012)	(15.649.129.560)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>58.085.648.059</b>	<b>(21.696.929.160)</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		-	(83.798.348.700)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(206.800.000.000)	(130.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		183.889.247.119	205.100.548.700
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.179.311.664	2.951.509.600
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(16.731.441.217)</b>	<b>(5.746.290.400)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		(8.430.613.256)	(3.762.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.789.868.100)	(11.052.675.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(10.220.481.356)</b>	<b>(14.814.675.500)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>31.133.725.486</b>	<b>(42.257.895.060)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	V.1	<b>32.278.577.090</b>	<b>74.536.472.150</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	V.1	<b>63.412.302.576</b>	<b>32.278.577.090</b>



Ông Nguyễn Mạnh Hùng  
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 03 năm 2020



Ông Tống Trường Hải  
Tổng Giám đốc

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

### I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### Khái quát chung

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội – HUD.VN (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102569229 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Tên giao dịch bằng tiếng Việt: **Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội – HUD.VN**  
Tên giao dịch bằng tiếng Anh: **HUD.VN – Social Housing Development Joint Stock Company.**

Vốn điều lệ đăng ký là 221.195.650.000 (Hai trăm hai mươi một tỷ, một trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm năm mươi nghìn Việt Nam đồng).

Trụ sở chính: Tầng 5 Tòa nhà 21 Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

#### Ngành, nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh chưa được phân vào đâu;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động chuyên môn khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- .....

### II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

#### Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

#### Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ tài chính ban hành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Công cụ tài chính*****Ghi nhận ban đầu******Tài sản tài chính:***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản đầu tư và tài sản tài chính khác.

***Công nợ tài chính:***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền (hoặc nhập trước xuất trước hoặc thực tế đích danh hoặc phương pháp giá bán lẻ trong trường hợp hàng hóa). Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

2019  
Số năm

Nhà cửa, vật kiến trúc	5-50 năm
Máy móc, thiết bị	6-20 năm
Phương tiện vận tải	6-15 năm
Thiết bị văn phòng	3-6 năm

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê đất, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí trả trước được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước.

**Chi phí xây dựng dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

**Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ;
- Phải trả khác bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ.

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

**Ghi nhận giá vốn**

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

**Ghi nhận doanh thu**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn 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 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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 nợ 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Việc xác định thuế thu nhập 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 sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**V.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	4.467.943.103	5.682.199.271
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.144.359.473	4.596.377.819
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	55.800.000.000	22.000.000.000
+ NH MB - chi nhánh Long Biên	-	6.000.000.000
+ NH TMCP Quốc Dân	44.000.000.000	2.000.000.000
+ NH Sacombank - chi nhánh Hàng Bài	11.800.000.000	9.000.000.000
+ NH VIB chi nhánh Hai Bà Trưng	-	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>63.412.302.576</u></b>	<b><u>32.278.577.090</u></b>

**V.2 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b><u>41.275.479.525</u></b>	<b><u>25.267.771.901</u></b>
Khách hàng cá nhân mua nhà, căn hộ	31.263.365.685	14.154.116.048
Tập đoàn Vingroup - Công ty cổ phần	10.012.113.840	11.113.655.853
<b>Cộng</b>	<b><u>41.275.479.525</u></b>	<b><u>25.267.771.901</u></b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**V.3 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>1.817.555.565</b>	<b>638.681.200</b>
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp - Chi nhánh Miền Bắc	144.802.800	89.098.800
Công ty CP TV XD Công nghiệp và Đô thị	22.669.000	22.669.000
Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam	76.870.000	93.586.000
Công ty CP Kết nối Truyền thông Sen Vàng	3.000.000	3.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và XD ICU	-	122.800.000
Tập đoàn Thiên An	458.012.831	189.000.000
Công ty TNHH ĐTXD và DV An Phát	-	99.405.400
Công ty TNHH Tư vấn Đại học Xây dựng	-	19.122.000
Công ty CP An Trường Phát	163.834.000	-
Công ty CP Thương mại và Sản xuất NSC	373.229.434	-
Công ty CP Đầu tư BĐS Hà Tĩnh	476.137.000	-
Công ty TNHH Kiểm toán KDG Việt Nam	99.000.000	-
Công ty TNHH SX và DV TM Lộc Thịnh	500	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.817.555.565</u></b>	<b><u>638.681.200</u></b>

**V.4 PHẢI THU VÈ CHO VAY**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD	37.985.560.485	-	46.743.418.641	-
<b>Cộng</b>	<b><u>37.985.560.485</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>46.743.418.641</u></b>	<b><u>-</u></b>

**V.5 PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	10.245.785.000	-	5.917.869.224	-
Lãi dự thu	130.417.535	-	38.649.316	-
Tổng HUD	1.815.010.914	-	5.350.684.933	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	300.000.000	-	334.141.410	-
<b>Cộng</b>	<b><u>12.491.213.449</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>11.641.344.883</u></b>	<b><u>-</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**V. 6 HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	71.334.937.150	-	143.299.592.992	-
+ Dự án LK29 -Đông Sơn	-	-	16.390.572.518	-
Sơn	-	-	27.541.701.860	-
+ Dự án CT2A1-Tây Nam Linh Đàm	-	-	8.562.434.092	-
+ Dự án Nhà xã hội	-	-	-	-
+ Dự án Vinhomes Thanh Hóa	-	-	-	-
+ Dự án Sơn Tây	53.825.771.850	-	38.384.928.612	-
+ Dự án Hà Tĩnh	16.378.761.845	-	51.289.552.455	-
+ Dự án Mỹ Đức	1.130.403.455	-	1.130.403.455	-
<b>Cộng</b>	<b>71.334.937.150</b>	<b>-</b>	<b>143.299.592.992</b>	<b>-</b>

**V. 7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	-	1.893.939
Chi phí thuê tài sản, nhà cửa, văn phòng	-	1.893.939
<b>Dài hạn</b>	<b>30.822.822</b>	<b>34.828.671</b>
Công cụ, dụng cụ có giá trị lớn	30.822.822	34.828.671
<b>Cộng</b>	<b>30.822.822</b>	<b>36.722.610</b>

**V. 8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Máy móc thiết bị, dụng cụ quản lý	PT vận tải, truyền dẫn	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	509.556.090	5.128.131.299	5.637.687.389
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	509.556.090	5.128.131.299	5.637.687.389
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm	415.066.594	3.656.440.490	4.071.507.084
Tăng trong năm	47.552.004	705.706.704	753.258.708
Trích khấu hao	47.552.004	705.706.704	753.258.708
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	462.618.598	4.362.147.194	4.824.765.792
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	94.489.496	1.471.690.809	1.566.180.305
Số cuối năm	46.937.492	765.984.105	812.921.597

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**V. 9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm	36.500.000	36.500.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	36.500.000	36.500.000
<b>Hao mòn lũy kế</b>		
Số đầu năm	36.500.000	36.500.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	36.500.000	36.500.000
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	-	-
Số cuối năm	-	-

**V. 10 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUDSE	8.640.000.000	(259.163.412)	8.640.000.000	(280.922.113)
<b>Cộng</b>	<b>8.640.000.000</b>	<b>(259.163.412)</b>	<b>8.640.000.000</b>	<b>(280.922.113)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**V. 11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH ĐT XD và DV An Phát	266.821.615	266.821.615	-	-
Công ty Liên doanh Fuji-Alpha	-	-	609.240.000	609.240.000
Công ty CP Xây dựng Bảo tàng HCM	1.677.783.138	1.677.783.138	779.465.880	779.465.880
Tổng HUD	-	-	3.052.812.519	3.052.812.519
Công ty TNHH SX và DV TM Lộc Thịnh	-	-	891.102.500	891.102.500
Công ty TNHH Xây dựng Việt Hưng	144.283.458	144.283.458	-	-
Phải trả khác	463.628.314	463.628.314	110.016.300	110.016.300
<b>Cộng</b>	<b>2.552.516.525</b>	<b>2.552.516.525</b>	<b>5.442.637.199</b>	<b>5.442.637.199</b>

**V. 12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Cuối năm
<i>Phải nộp</i>				
Thuế TNDN	203.663.032	3.314.779.934	3.448.768.927	69.674.039
Thuế TNCN	418.841.812	704.415.233	889.251.853	234.005.192
<b>Cộng</b>	<b>622.504.844</b>	<b>4.019.195.167</b>	<b>4.338.020.780</b>	<b>303.679.231</b>

**V. 13 VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm	221.195.650.000	1.412.594.774	9.217.240.870	231.825.485.644
Tăng trong năm	-	-	6.227.378.459	6.227.378.459
- Lãi trong năm	-	-	6.227.378.459	6.227.378.459
Giảm trong năm	-	-	(8.883.900.124)	(8.883.900.124)
- Truy thu thuế theo quyết định (1)	-	-	(1.398.030.624)	(1.398.030.624)
- Trích quỹ khen thưởng (2)	-	-	(850.000.000)	(850.000.000)
- Chi trả cổ tức năm 2018 cho các cổ đông (3)	-	-	(6.635.869.500)	(6.635.869.500)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>221.195.650.000</b>	<b>1.412.594.774</b>	<b>6.560.719.205</b>	<b>229.168.963.979</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

(1) Theo quyết định số 54544/QĐ-CT-TKT7 của Cục thuế thành phố Hà Nội quyết định về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế đối với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội – HUD.VN: Thuế TNDN phải nộp vào NSNN năm 2017 tăng thêm qua thanh tra tài chính là 1.398.030.624 đồng; phạt tiền đối với hành vi khai sai mức 20% trên số thuế tăng thêm qua thanh tra tài chính là 279.606.125 đồng; tiền chậm nộp là 137.556.213 đồng.

(2) Trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo nghị quyết ĐHĐCN năm 2019 ngày 30/05/2019.

(3) Chi cổ tức năm 2018 cho cổ đông theo Nghị quyết 196/NQ-HĐQT ngày 19/07/2019.

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

	Cuối năm		Đầu năm	
	Tổng số	Tỷ lệ	Tổng số	Tỷ lệ
Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô Thị HUD	161.391.240.000	73%	161.391.240.000	73%
Công ty Cổ phần Đầu tư BIVI	56.961.610.000	26%	56.961.610.000	26%
Vốn góp của cổ đông khác	2.842.800.000	1%	2.842.800.000	1%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>221.195.650.000</b>	<b>100%</b>	<b>221.195.650.000</b>	<b>100%</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

Đơn vị tính: VND

**VI.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	111.939.610.656	32.449.326.012
<b>Cộng</b>	<b>111.939.610.656</b>	<b>32.449.326.012</b>

**VI.2 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	10.005.487.835	-
<b>Cộng</b>	<b>10.005.487.835</b>	<b>-</b>

**VI.3 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	93.396.983.984	22.221.346.449
<b>Cộng</b>	<b>93.396.983.984</b>	<b>22.221.346.449</b>

**VI.4 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.179.311.664	11.183.613.883
<b>Cộng</b>	<b>6.179.311.664</b>	<b>11.183.613.883</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**VI.5 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền vay	229.938.904	522.811.172
Chi phí tài chính khác	(21.758.701)	135.784.580
<b>Cộng</b>	<b><u>208.180.203</u></b>	<b><u>658.595.752</u></b>

**VI.6 THU NHẬP KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình dự án CT2A1 Tây Nam Linh Đàm	4.058.346.658	-
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình dự án nhà ở xã hội	6.064.943.403	-
Các khoản khác	7.103	43.767.612
<b>Cộng</b>	<b><u>10.123.297.164</u></b>	<b><u>43.767.612</u></b>

**VI.7 CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Các khoản bị phạt	417.162.338	-
Các khoản khác	1.101.211	2.436.559
<b>Cộng</b>	<b><u>418.263.549</u></b>	<b><u>2.436.559</u></b>

**VI.8 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>8.144.127.769</b>	<b>8.038.217.663</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	1.439.618.780	1.334.371.994
<i>Thù lao HĐQT; BKS không chuyên trách</i>	90.000.000	-
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế</i>	1.349.618.780	1.334.371.994
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>9.583.746.549</b>	<b>9.372.589.657</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính</b>	<b>9.583.746.549</b>	<b>9.372.589.657</b>
Thuế suất áp dụng	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính</b>	<b><u>1.916.749.310</u></b>	<b><u>1.874.517.932</u></b>
Thuế TNDN được miễn giảm theo giấy phép đầu tư	-	-
Các khoản được miễn giảm khác	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>1.916.749.310</u></b>	<b><u>1.874.517.932</u></b>

Việc tính thuế TNDN còn tùy thuộc vào kết quả kiểm tra và phê duyệt của cơ quan thuế.

Công ty không ghi nhận thuế TNDN hoãn lại trên báo cáo tài chính năm hiện hành do Công ty không phát sinh các chênh lệch tạm thời lớn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****VII.1 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN***Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:*

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Giá trị</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Công ty liên kết, liên doanh	Thanh toán tiền theo HĐ cung ứng dịch vụ số 0110/2018/HDDV ký ngày 1/11/2018	12.820.000
		Thanh toán chi phí lắp dựng hàng rào tôn và pano tại lô đất LKV 13 KDT HUD Sơn Tây	100.744.000
		Thanh toán tiền theo HĐ cung ứng dịch vụ số 0110/2018/HDDV ký ngày 1/11/2018	12.320.000
		Thanh toán tiền thếp theo HĐ số 75/HĐNT/2019 ngày 11/03/2019 công trình Nhà liền kề vườn LKV 13; LKV 20 KDT HUD Sơn Tây	842.353.490
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Thanh toán tiền lãi vay theo BB thanh lý HĐVV số 291/2018/HĐVV-HUD và HĐVV 369/2018/HĐVV-HUD ngày 26/11/2018	5.350.684.932
		Lãi vay theo HĐ 680/2018/HĐVV-HUD ngày 27/11/2018	2.955.554.014
		Bù trừ tiền cổ tức phải trả cho Tổng công ty năm 2018	4.841.737.200
		Bù trừ chi phí khởi công dự án Nhà ở xã hội	515.105.750
		Bù trừ tiền thuê văn phòng, tiền điện nước và các dịch vụ khác tại tòa nhà 21 Kim Đồng	5.912.601.880
		Phí quản lý và vận hành, sửa chữa bảo trì hệ thống, hạ tầng bổ sung tại dự án Tây Nam Linh Đàm	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

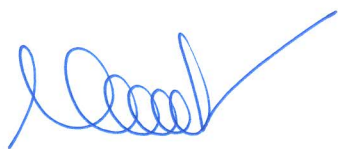
<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Phải trả</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUDSE	Công ty liên kết, liên doanh	Đầu tư tài chính dài hạn	8.640.000.000	-
		Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(259.163.412)	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	Phải thu về cho vay	37.985.560.485	-
		Phải thu khác	1.815.010.914	-
		Phải trả người bán	-	-

**VII. 2 THÔNG TIN SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được điều chỉnh theo Thông báo kết quả kiểm toán số 1095/TB-KTNN tại Công ty Cổ phần Phát triển Nhà xã hội – HUD.VN ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Kiểm toán Nhà nước.

**VII. 3 NHỮNG SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh hoặc thuyết minh trên Báo cáo tài chính.



Ông Nguyễn Mạnh Hùng  
Kế toán trưởng

Ngày 23 tháng 03 năm 2020



Ông Tổng Trường Hải  
Tổng Giám đốc