CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Hà Nội - Tháng 02 năm 2019

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 12 tháng 12 năm 2018.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: Hudland Real Estate Investment And Development Joint Stock Company

Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC.
Trụ sở chính:	Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Cao Sơn	Chủ tịch (Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 251/NQ-HĐQT ngày 04/04/2018)
Ông Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch (Miễn nhiệm theo Nghị quyết số 251/NQ-HĐQT ngày 04/04/2018)
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên (Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 251/NQ-HĐQT ngày 04/04/2018)
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên
Ông Lê Anh Vũ	Ủy viên (Miễn nhiệm theo Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông ngày 28/03/2018)
Ông Phạm Văn Ân	Ủy viên (Bổ nhiệm theo Nghị quyết số 251/NQ-HĐQT ngày 04/04/2018)
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

Ban Giám đốc

Ông Phạm Cao Sơn	Giám đốc (Miễn nhiệm theo Nghị quyết số 251/NQ-HĐQT ngày 04/04/2018)
Ông Nguyễn Thanh Tú	Giám đốc (Bổ nhiệm theo Quyết định số 252/QĐ-HĐQT ngày 04/04/2018)
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

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. Trong việc lập 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 phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Nguyễn Thanh Tú
Giám đốc
Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

CPA VIETNAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.
T +84 (24) 3 783 2121
F +84 (24) 3 783 2122
E info@cpavietnam.vn
W www.cpavietnam.vn

Số: 102/2019/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 25 tháng 02 năm 2019, từ trang số 05 đến trang 35, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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.

MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED
A member of *Members in principal cities throughout the world*

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Đinh Văn Thắng
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2018-137-1

Nguyễn Ngọc Khánh
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2999-2019-137-1

Giấy Ủy quyền số: 03/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2019 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens
Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

MẪU B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2018

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**633.377.258.071**	**651.270.437.702**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**76.451.169.467**	**91.083.031.362**
1. Tiền	111		9.451.169.467	15.483.031.362
2. Các khoản tương đương tiền	112		67.000.000.000	75.600.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**9.073.930.000**	**40.073.930.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	9.073.930.000	40.073.930.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**449.917.293.247**	**482.925.837.101**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	245.617.432.892	333.419.669.721
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	72.938.266.195	122.217.113.256
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	120.000.000.000	20.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	11.361.594.160	7.289.054.124
IV. Hàng tồn kho	**140**		**97.934.865.357**	**35.826.515.853**
1. Hàng tồn kho	141	5.7	97.934.865.357	35.826.515.853
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**-**	**1.361.123.386**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	-	1.361.123.386
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	**200**		**141.282.544.479**	**151.660.796.560**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**57.852.646.214**	**66.074.104.916**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	57.751.503.741	65.999.629.110
- Nguyên giá	*222*		*75.246.644.863*	*76.878.463.045*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(17.495.141.122)*	*(10.878.833.935)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	101.142.473	74.475.806
- Nguyên giá	*228*		*200.000.000*	*140.000.000*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(98.857.527)*	*(65.524.194)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	5.11	**79.878.751.283**	**81.989.527.031**
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	94.423.813.666
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(16.176.880.565)	(12.434.286.635)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**197.309.265**	**204.945.629**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	197.309.265	204.945.629
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**2.500.000.000**	**2.500.000.000**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.13	2.500.000.000	2.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**853.837.717**	**892.218.984**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	853.837.717	892.218.984
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**774.659.802.550**	**802.931.234.262**

MẪU B 01 - DN

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**366.648.442.182**	**302.859.642.946**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**315.442.297.787**	**228.766.413.873**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	22.833.081.882	8.578.421.167
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.160.081.576	3.147.028.280
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	15.858.075.889	12.249.700.062
4. Phải trả người lao động	314		5.451.308.630	5.447.981.341
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	103.329.062.515	16.472.288.803
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	-	1.874.315.712
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	10.739.195.618	4.470.810.519
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	144.407.830.134	166.408.080.180
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.663.661.543	10.117.787.809
II. Nợ dài hạn	**330**		**51.206.144.395**	**74.093.229.073**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	51.206.144.395	74.093.229.073
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**408.011.360.368**	**500.071.591.316**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	5.21	**408.011.360.368**	**500.071.591.316**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*200.000.000.000*	*200.000.000.000*
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	210.832.092.113
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		127.179.268.255	89.239.499.203
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	*421a*		*53.775.054.927*	*28.647.165.001*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*73.404.213.328*	*60.592.334.202*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**774.659.802.550**	**802.931.234.262**

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trần Thanh Thanh Huyền	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
M.S.D.N: 0102340326 - C.T.C.P - Q. HOÀNG MAI - T.P HÀ NỘI

MẪU B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	438.742.757.908	382.844.627.125
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.22	438.742.757.908	382.844.627.125
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.23	312.599.045.064	255.390.156.500
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**126.143.712.844**	**127.454.470.625**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	12.476.463.479	6.915.383.580
7.	Chi phí tài chính	22	5.24	7.762.212.908	14.658.479.767
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*7.762.212.908*	*14.658.479.767*
8.	Chi phí bán hàng	24	5.25	10.011.662.261	11.085.880.995
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.25	29.096.770.079	32.055.791.283
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}**	**30**		**91.749.531.075**	**76.569.702.160**
11.	Thu nhập khác	31	5.26	6.445.995	596.542.370
12.	Chi phí khác	32	5.26	710.410	181.989.331
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**5.735.585**	**414.553.039**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**91.755.266.660**	**76.984.255.199**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	18.351.053.332	16.391.920.997
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**73.404.213.328**	**60.592.334.202**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.28	3.670	2.785

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trần Thanh Thanh Huyền	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

MẪU B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		553.185.467.062	253.732.151.931
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(317.593.564.321)	(220.956.986.597)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(15.380.224.138)	(11.963.936.192)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(7.762.212.908)	(17.618.719.675)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(11.662.186.007)	(17.464.961.739)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.513.157.096	7.883.837.617
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(32.183.547.626)	(36.870.592.303)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***176.116.889.158***	***(43.259.206.958)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(206.542.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(78.500.000.000)	(35.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		81.000.000.000	23.553.866.567
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.059.885.671	4.462.367.086
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***10.559.885.671***	***(7.190.308.347)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		286.038.919.316	199.394.498.834
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(330.926.254.040)	(111.692.902.929)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(156.421.302.000)	(29.958.675.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(201.308.636.724)***	***57.742.920.905***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(14.631.861.895)**	**7.293.405.600**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**91.083.031.362**	**83.789.625.762**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**76.451.169.467**	**91.083.031.362**

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trần Thanh Thanh Huyền	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 12 tháng 12 năm 2018.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh:	Hudland Real Estate Investment And Development Joint Stock Company
Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC.
Trụ sở chính:	Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 đồng, được chia thành 20.000.000 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng).

Công ty hiện đang Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã chứng khoán: HLD

Số lao động tại ngày 31/12/2018 là: 48 người (tại ngày 31/12/2017 là: 46 người)

1.2. Ngành nghề kinh doanh của Công ty và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ; Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có 1 công ty liên kết như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty liên kết			
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Cung cấp dịch vụ	30,5%	30,5%

2. NĂM TÀI CHÍNH, CÔNG TY TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

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

Công ty tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. 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. Thông tư số 53/2016/TT-BTC về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và Tiền đang chuyển.
Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.
Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo Có.

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản 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, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là Công ty độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các Công ty trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

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 trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013. và thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành, Thông tư 28/2018/TT-BTC ngày 12/04/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ tài chính.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình: phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

b. Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Thời gian khấu hao **Số năm**
Nhà xưởng và vật kiến trúc	10 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

TSCĐ vô hình là phần mềm kế toán xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà của vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư là nhà cửa văn phòng làm việc lô A – CC7 và Hội trường tầng 15 tòa nhà văn phòng làm việc lô A – CC7, trích khấu hao theo thời gian cho thuê bất động sản là 25 năm.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

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 của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là Công ty độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mức kế toán "Chi phí đi vay".

Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty là 17.583.371.230 đồng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng Quản trị của Công ty

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) 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;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán 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 được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại và thuế khác

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế 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 kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

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, các khoản nợ 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.

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển dự án bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này.... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	5.778.072.732	419.648.043
Tiền gửi ngân hàng	3.673.096.735	15.063.383.319
Các khoản tương đương tiền (*)	67.000.000.000	75.600.000.000
Tổng	**76.451.169.467**	**91.083.031.362**

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng gửi tại các ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội: 52,5 tỷ đồng và Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Hà Nội: 14,5 tỷ đồng.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**9.073.930.000**	**9.073.930.000**	**40.073.930.000**	**40.073.930.000**
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	9.073.930.000	9.073.930.000	40.073.930.000	40.073.930.000
Tổng	**9.073.930.000**	**9.073.930.000**	**40.073.930.000**	**40.073.930.000**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 1 năm gửi tại ngân hàng.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	**245.617.432.892**	**333.419.669.721**
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	1.743.535.923	1.003.680.040
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	3.825.900.000	17.550.934.149
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	15.589.397.115	-
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	22.811.344.318	47.120.846.266
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	197.006.316.734	263.868.813.171
Các khách hàng khác	4.640.938.802	3.875.396.095
Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)	***3.644.582.453***	***2.014.422.093***
Tổng	**245.617.432.892**	**333.419.669.721**

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	**72.938.266.195**	**122.217.113.256**
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	20.338.935.057	20.338.935.057
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	11.401.813.617	18.554.185.713
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 18.5	-	15.789.744.506
Công ty CP TV Đầu tư và Xây dựng Hưng Thịnh	-	11.298.231.887
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thành An 386	5.634.613.875	8.967.555.192
Công ty CP ĐT XD Phát triển TM Thanh Bình	4.023.292.435	12.385.867.648
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	31.539.611.211	34.882.593.253
Tổng	**72.938.266.195**	**122.217.113.256**

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	120.000.000.000	20.000.000.000
Tổng	**120.000.000.000**	**20.000.000.000**

Khoản cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị vay số tiền 120.000.000.000 đồng theo Hợp đồng số 298/2018/HĐVV- HUD, lãi suất tính lãi áp dụng là 10%/năm, thời hạn vay 12 tháng từ ngày 15/06/2018 -15/06/2019.

5.6 Phải thu khác

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	**11.361.594.160**	-	**7.289.054.124**	-
Phải thu tiền mua cổ phần	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	697.290.001	-	697.290.001	-
Tiền sổ đỏ phải trả	250.931.127	-	250.931.127	-
Chi phí bảo trì	258.331.191	-	258.331.191	-
Tạm ứng	10.000.000	-	13.000.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	469.419.302	-	568.397.049	-
Lãi dự thu Tổng Công ty	6.400.000.000	-	1.884.444.445	
Các khoản phải thu khác	1.275.622.539	-	1.616.660.311	
Tổng	**11.361.594.160**	-	**7.289.054.124**	-

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	97.854.952.361	-	35.768.192.598	-
Giá mua hàng hóa	79.912.996	-	58.323.255	-
Tổng	**97.934.865.357**	**-**	**35.826.515.853**	**-**

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	**-**	**1.361.123.386**
Chi phí tòa nhà chờ phân bổ	-	1.361.123.386
Dài hạn	**853.837.717**	**892.218.984**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	853.837.717	892.218.984
Tổng	**853.837.717**	**2.253.342.370**

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Năm 2018	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01	**68.135.751.092**	**277.156.365**	**7.479.053.988**	**986.501.600**	**76.878.463.045**
Tăng trong năm	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Giảm trong năm	**1.631.818.182**	**-**	**-**	**-**	**1.631.818.182**
Điều chỉnh sang bất động sản đầu tư	*1.631.818.182*	-	-	-	*1.631.818.182*
Tại ngày 31/12	**66.503.932.910**	**277.156.365**	**7.479.053.988**	**986.501.600**	**75.246.644.863**
Hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01	**6.555.266.150**	**260.094.263**	**3.633.410.437**	**430.063.085**	**10.878.833.935**
Tăng trong năm	**7.025.952.263**	**17.062.102**	**906.175.844**	**191.422.183**	**8.140.612.392**
Trích khấu hao	*7.025.952.263*	*17.062.102*	*906.175.844*	*191.422.183*	*8.140.612.392*
Giảm trong năm	**1.524.305.205**	**-**	**-**	**-**	**1.524.305.205**
Điều chỉnh sang giá vốn, BĐS	*1.524.305.205*	-	-	-	*1.524.305.205*
Tại ngày 31/12	**12.056.913.208**	**277.156.365**	**4.539.586.281**	**621.485.268**	**17.495.141.122**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01	**61.580.484.942**	**17.062.102**	**3.845.643.551**	**556.438.515**	**65.999.629.110**
Tại ngày 31/12	**54.447.019.702**	**-**	**2.939.467.707**	**365.016.332**	**57.751.503.741**

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2018 là: 3.271.398.443 đồng.

Giá trị còn lại của tài bao gồm cả bất động sản đầu tư cầm cố thế chấp các khoản vay là 137.327.424.930 đồng.

5.10 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01	**140.000.000**	**140.000.000**
Tăng trong năm	**60.000.000**	**60.000.000**
Mua trong năm	60.000.000	60.000.000
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/12	**200.000.000**	**200.000.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01	**65.524.194**	**65.524.194**
Tăng trong năm	**33.333.333**	**33.333.333**
Khấu hao trong năm	33.333.333	33.333.333
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/12	**98.857.527**	**98.857.527**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01	**74.475.806**	**74.475.806**
Tại ngày 31/12	**101.142.473**	**101.142.473**

5.11 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá BĐS đầu tư	**94.423.813.666**	**1.631.818.182**	-	**96.055.631.848**
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	94.423.813.666	1.631.818.182	-	96.055.631.848
II. Giá trị hao mòn lũy kế	**12.434.286.635**	**3.742.593.930**	-	**16.176.880.565**
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	12.434.286.635	3.742.593.930	-	16.176.880.565
III. Giá trị còn lại	**81.989.527.031**	-	-	**79.878.751.283**
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	81.989.527.031	-	-	79.878.751.283

Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư dùng để cầm cố, thế chấp đảm bảo các khoản vay.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Công trình Tòa nhà Văn phòng lô A - CC7	197.309.265	204.945.629
Tổng	**197.309.265**	**204.945.629**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU B 09 - DN**

5.13 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2018			01/01/2018		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			**2.500.000.000**	-	-	**2.500.000.000**	-	-
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	30,50%	30,50%	2.500.000.000	-	-	2.500.000.000	-	-
Tổng			**2.500.000.000**	-	-	**2.500.000.000**	-	-

(*): Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư của công ty liên kết.

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**22.833.081.882**	**22.833.081.882**	**8.578.421.167**	**8.578.421.167**
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	-	-	3.129.378.305	3.129.378.305
Trung tâm Tư vấn và Kiểm định Xây dựng	-	-	1.305.779.341	1.305.779.341
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Hưng Thịnh	2.551.648.047	2.551.648.047	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Bắc Ninh	6.207.021.454	6.207.021.454	-	-
Các nhà cung cấp khác	14.074.412.381	14.074.412.381	4.143.263.521	4.143.263.521
Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)	*5.528.393.134*	*5.528.393.134*	*3.129.378.305*	*3.129.378.305*
Tổng	**22.833.081.882**	**22.833.081.882**	**8.578.421.167**	**8.578.421.167**

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	**1.160.081.576**	**3.147.028.280**
DACT17 - Dự án CT17 Việt Hưng	148.035.110	797.758.624
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	562.325.000	603.279.001
Các khách hàng khác	449.721.466	1.745.990.655
Tổng	**1.160.081.576**	**3.147.028.280**

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	7.865.920.333	11.814.611.512	14.895.802.953	4.784.728.892
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.351.840.567	18.351.053.332	11.662.186.005	11.040.707.894
Thuế thu nhập cá nhân	31.939.162	4.248.940.679	4.248.240.738	32.639.103
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	3.592.156.392	3.592.156.392	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Tổng	**12.249.700.062**	**38.009.761.915**	**34.401.386.088**	**15.858.075.889**

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	**103.329.062.515**	**16.472.288.803**
Trích trước chi phí dự án		-
Dự án Liền kề Bắc Ninh	663.964.611	2.156.210.749
Dự án Biệt thự Bắc Ninh	327.023.543	374.623.945
Dự án CT17 khu đô thị mới Việt Hưng	651.061.560	226.447.200
Dự án Vân Canh	204.226.355	204.226.355
Dự án HH05	2.118.200.366	2.118.200.366
Dự án Khu B Bắc Ninh	98.510.316.459	-
Dịch vụ của tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm	854.269.621	-
Dự án khác	-	11.392.580.188
Tổng	**103.329.062.515**	**16.472.288.803**

5.18 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	**-**	**1.874.315.712**
Giá trị tiền xây thô nhận trước	-	1.874.315.712
Tổng	**-**	**1.874.315.712**

5.19 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	**10.739.195.618**	**4.470.810.519**
Kinh phí công đoàn	67.156.857	18.886.772
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	63.584.381	58.087.215
Bảo hiểm thất nghiệp	9.309.380	10.250.686
Tiền Cổ tức phải trả	221.587.500	136.942.500
Phải trả quỹ bảo trì	891.556.997	698.446.542
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà, phí dịch vụ, và tiền làm sổ đỏ	5.968.911.756	3.232.148.231
Phí dịch vụ khách hàng	3.252.239.262	2.147.262
Phải trả khác	264.849.485	313.901.311
Tổng	**10.739.195.618**	**4.470.810.519**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU B 09 - DN**

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		Trong năm		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**144.407.830.134**	**144.407.830.134**	**286.038.919.316**	**308.039.169.362**	**166.408.080.180**	**166.408.080.180**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	95.142.464.444	95.142.464.444	218.946.901.640	232.835.922.859	109.031.485.663	109.031.485.663
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	49.265.365.690	49.265.365.690	67.092.017.676	75.203.246.503	57.376.594.517	57.376.594.517
Vay dài hạn	**51.206.144.395**	**51.206.144.395**	**-**	**22.887.084.678**	**74.093.229.073**	**74.093.229.073**
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (3)	46.025.000.000	46.025.000.000	-	12.352.800.000	58.377.800.000	58.377.800.000
Vay cá nhân (4)	5.181.144.395	5.181.144.395	-	10.534.284.678	15.715.429.073	15.715.429.073
Tổng	**195.613.974.529**	**195.613.974.529**	**286.038.919.316**	**330.926.254.040**	**240.501.309.253**	**240.501.309.253**

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/1906164/HĐTD ngày 25/07/2018. Hạn mức cấp tín dụng 175.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F- 6178 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) **MẪU B 09 - DN**

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 308/2018/HĐHMTD/PVB.HAN- HUDLAND ngày 18/12/2018. Hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của HUDLAND. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng, Thời hạn cho vay: tối đa 11 tháng kể từ ngày giải ngân và được ghi cụ thể trên từng hợp đồng cho vay. Lãi suất cho vay được qui định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay.Ngân hàng chỉ giải ngân cho các dự án/ công trình cũ, dự án do ngân hàng tài trợ: Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh, Dự án CC7 Linh Đàm và dự án HH 05 Việt Hưng. Biện pháp bảo đảm : Cầm đố tài sản đảm bảo nhóm A. Giá trị bảo đảm duy trì tối thiểu 10% dư nợ ngắn hạn của bên được cấp tín dụng tại Ngân hàng. Tỉ lệ cấp tín dụng/ giá trị tài sản bảo đảm 98%; Thế chấp toàn bộ công trình văn phòng làm việc tại lô đất ACC7 khu dịch vụ tổng hợp Hồ Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH001368, số vào sổ cấp GCN: CT 06719 do sở tài nguyên và môi trường TP HN cấp ngày 09/03/17. Tỉ lệ cấp tín dụng/ tài sản bảo đảm 85%; thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp tại lô đất ký hiệu N28, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Tài sản này đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh tối đa 163 tỷ đồng, phần còn lại đảm bảo cho hạn mức tín dụng ngắn hạn của bên được cấp tín dụng tại Ngân Hàng, cụ thể đảm bảo cho hạn mức tín dụng là 75 căn hộ (mục đích cho thuê).

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/06/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyển số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng khế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.

(4) Các khoản vay cá nhân với thời hạn 36 tháng, lãi suất 10%/năm.

5.21 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2017	**200.000.000.000**	**210.832.092.113**	**62.166.545.001**	**472.998.637.114**
Tăng trong năm	-	-	60.592.334.202	60.592.334.202
Lợi nhuận sau thuế	-	-	*60.592.334.202*	*60.592.334.202*
Giảm trong năm	-	-	33.519.380.000	33.519.380.000
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	*228.380.000*	*228.380.000*
Trích lập các quỹ	-	-	*3.291.000.000*	*3.291.000.000*
Trả cổ tức 2015	-	-	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
Tại ngày 31/12/2017	**200.000.000.000**	**210.832.092.113**	**89.239.499.203**	**500.071.591.316**
Tại ngày 01/01/2018	**200.000.000.000**	**210.832.092.113**	**89.239.499.203**	**500.071.591.316**
Tăng trong năm	-	-	203.404.213.328	203.404.213.328
Lợi nhuận sau thuế	-	-	*73.404.213.328*	*73.404.213.328*
Điều chuyển quỹ (*)	-	-	*130.000.000.000*	*130.000.000.000*
Giảm trong năm	-	130.000.000.000	165.464.444.276	295.464.444.276
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	*226.040.000*	*226.040.000*
Trích lập các quỹ (*)	-	-	*4.900.000.000*	*4.900.000.000*
Trả cổ tức 2017 (*)	-	-	*160.000.000.000*	*160.000.000.000*
Điều chuyển quỹ (*)		*130.000.000.000*	-	*130.000.000.000*
Giảm khác			*338.404.276*	*338.404.276*
Tại ngày 31/12/2018	**200.000.000.000**	**80.832.092.113**	**127.179.268.255**	**408.011.360.368**

(*): Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28/03/2018 thông qua phương án phân phối lợi nhuận và chia cổ tức như sau:

- Điều chuyển Quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận chưa phân phối: 130.000.000.000 đồng
- Trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi 4.900.000.0000 đồng
- Chi trả cổ tức 80%/cổ phần 160.000.000.000 đồng

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Cổ đông	Vốn đã ghi nhận 31/12/2018 VND	Vốn đã ghi nhận 01/01/2018 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	102.000.000.000	102.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA (trước đây là: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam)	6.294.000.000	6.294.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	2.480.000.000	2.480.000.000
Ông Kenneth Ruby Kamon	12.503.000.000	12.503.000.000
Các cổ đông khác	76.723.000.000	76.723.000.000
Tổng	**200.000.000.000**	**200.000.000.000**

5.21 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**165.464.444.276**	**33.519.380.000**

d. Cổ phiếu

	31/12/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**20.000.000**	**20.000.000**
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**20.000.000**	**20.000.000**
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**20.000.000**	**20.000.000**
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

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

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	210.832.092.113
Tổng	**80.832.092.113**	**210.832.092.113**

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	422.628.828.326	379.123.996.788
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	16.113.929.582	3.720.630.337
Tổng	**438.742.757.908**	**382.844.627.125**
Các khoản giảm trừ	-	-
Tổng	**438.742.757.908**	**382.844.627.125**

5.23 Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	295.103.175.647	260.607.254.404
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	17.495.869.417	(5.217.097.904)
Tổng	**312.599.045.064**	**255.390.156.500**

5.24 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.476.463.479	6.915.383.580
Tổng	**12.476.463.479**	**6.915.383.580**
Chi phí hoạt động tài chính		
Chi phí lãi vay	7.762.212.908	14.658.479.767
Tổng	**7.762.212.908**	**14.658.479.767**
Lãi (lỗ) hoạt động tài chính	**4.714.250.571**	**(7.743.096.187)**

5.25 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí bán hàng	**10.011.662.261**	**11.085.880.995**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.011.662.261	11.085.880.995
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**29.096.770.079**	**32.055.791.283**
Chi phí nhân viên quản lý	16.916.833.540	16.728.612.504
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.116.524.254	5.996.688.025
Thuế, phí, lệ phí	447.852.371	3.831.601.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.615.559.914	5.485.162.799
Chi phí bằng tiền khác	-	13.726.000
Tổng	**39.108.432.340**	**43.141.672.278**

5.26 Thu nhập khác /Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	568.189.584
Thu nhập khác	6.445.995	28.352.786
Tổng	**6.445.995**	**596.542.370**
Chi phí khác		
Lỗ thanh lý tài sản cố định	-	79.815.605
Chi phí khác	710.410	102.173.726
Tổng	**710.410**	**181.989.331**
Lãi (lỗ) hoạt động khác	**5.735.585**	**414.553.039**

5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**91.755.266.660**	**76.984.255.199**
Điều chỉnh tăng	-	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập tính thuế	**91.755.266.660**	**76.984.255.199**
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	*1.847.673.893*	*(3.203.227.418)*
Lợi nhuận tính thuế từ KD Bất động sản	*89.907.592.767*	*80.187.482.617*
Thuế suất áp dụng hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN từ kinh doanh dịch vụ	*369.534.779*	-
Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản	*17.981.518.553*	*16.037.496.523*
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	**18.351.053.332**	**16.037.496.523**
Thuế TNDN hạch toán bổ sung do loại hóa đơn doanh nghiệp bỏ trốn năm 2015	-	354.424.473
Thuế TNDN phải nộp	**18.351.053.332**	**16.391.920.997**

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**73.404.213.328**	**60.592.334.202**
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	4.900.000.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**73.404.213.328**	**55.692.334.202**
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**3.670**	**2.785**

(*): Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2017 được tính toán lại do xác định lại khoản điều chỉnh theo Biên bản Chánh thanh tra Bộ Tài chính và thực hiện giảm trừ được căn cứ vào mức trích quỹ khen thưởng phúc lợi được thông qua theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 28 tháng 03 năm 2018. Việc xác định lại nêu trên làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2017 giảm từ 2.890 VND xuống còn 2.785 VND.

Năm 2018, Công ty chưa xác định được mức trích quỹ khen thưởng phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2018, lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ thay đổi theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua.

5.29 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân công	16.916.833.540	16.728.612.504
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.173.945.725	5.996.688.025
Chi phí trích trước	123.566.105.889	36.512.185.332
Chi phí dịch vụ mua ngoài	274.850.449.159	102.626.905.448
Chi phí khác	-	13.726.000
Tổng	**423.507.334.313**	**161.878.117.309**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch với các bên liên quan

Thu nhập của các nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	Thù lao và thu nhập	3.586.235.003	3.338.656.418

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giao dịch mua hàng				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành và nước sạch	13.831.967.999	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	-	5.183.382.727
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	34.201.796.243	4.826.023.636
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án	-	16.509.819.622
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Phí dịch vụ Dịch vụ	6.891.351.560	7.929.846.396
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên góp vốn	Khối lượng hoàn thành	16.338.651.850	5.444.087.286
Giao dịch bán hàng				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền điện và dịch vụ	22.991.632	9.402.782
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Tiền điện	68.492.229	47.458.563
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên góp vốn	Tiền điện	26.748.859	10.634.504
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Tiền điện	197.380.378	73.513.423
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Tiền điện	-	6.608.796

6.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2018:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Các khoản phải thu				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	3.270.660.140	1.863.529.000
		Trả trước người bán	20.338.935.457	20.338.935.457
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA (trước đây là: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam)	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	-	500.001.495
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	404.635.731	2.428.235.232
		Phải thu khách hàng	297.983.182	80.864.765
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	46.156.768	52.204.419
		Trả trước người bán	11.401.813.617	18.554.185.713
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	1.275.185.314	-
		Phải thu khách hàng	20.765.095	7.406.010
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	9.017.268	7.269.676
		Trả trước người bán	1.952.161.786	1.952.161.786
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	3.546.015	3.148.223
		Trả trước người bán	-	5.434.292.286
Bên liên quan	**Mối quan hệ**	**Tính chất giao dịch**	**31/12/2018 VND**	**01/01/2018 VND**
Các khoản phải trả				
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA (trước đây là: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam)	Công ty góp vốn	Phải trả người bán	1.876.589.806	-
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	3.129.378.305
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	3.651.803.328	-

6.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

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, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

Tài sản tài chính	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.451.169.467	91.083.031.362
Phải thu khách hàng và phải thu khác	256.979.027.052	340.708.723.845
Đầu tư ngắn hạn	9.073.930.000	40.073.930.000
Đầu tư dài hạn	2.500.000.000	2.500.000.000
Tổng	**345.004.126.519**	**474.365.685.207**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	195.613.974.529	240.501.309.253
Phải trả người bán và phải trả khác	33.572.277.500	13.049.231.686
Chi phí phải trả	103.329.062.515	16.472.288.803
Tổng	**332.515.314.544**	**270.022.829.742**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

6.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	144.407.830.134	51.206.144.395	195.613.974.529
Phải trả người bán và phải trả khác	33.572.277.500	-	33.572.277.500
Chi phí phải trả	103.329.062.515	-	103.329.062.515

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	166.408.080.180	74.093.229.073	240.501.309.253
Phải trả người bán và phải trả khác	13.049.231.686	-	13.049.231.686
Chi phí phải trả	16.472.288.803	-	16.472.288.803

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

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

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.451.169.467	-	76.451.169.467
Phải thu khách hàng và phải thu khác	256.979.027.052	-	256.979.027.052
Đầu tư ngắn hạn	9.073.930.000		9.073.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.083.031.362	-	91.083.031.362
Phải thu khách hàng và phải thu khác	340.708.723.845	-	340.708.723.845
Đầu tư ngắn hạn	40.073.930.000	-	40.073.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000

6.3 Điều chỉnh hồi tố

Số dư tại ngày 01/01/2018 được điều chỉnh theo Biên bản Chánh Thanh tra của Bộ Tài chính ngày 14 tháng 12 năm 2018. Sau khi điều chỉnh lại, số dư tại ngày 01/01/2018 trên Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả kinh doanh của Báo cáo kiểm toán số 78/2017/BCKT-BCTC/CPAVIETNAM phát hành ngày 31 tháng 01 năm 2018 thay đổi như sau:

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2017 Trình bày lại VND	Tại ngày 31/12/2017 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Phải thu ngắn hạn khác	7.289.054.124	4.836.212.630	2.452.841.494
Hàng tồn kho	35.826.515.853	60.768.537.251	(24.942.021.398)
Tài sản cố định hữu hình	65.999.629.110	37.473.741.772	28.525.887.338
Nguyên giá	*76.878.463.045*	*45.246.811.783*	*31.631.651.262*
Giá trị hao mòn lũy kế	*(10.878.833.935)*	*(7.773.070.011)*	*(3.105.763.924)*
Bất động sản đầu tư	81.989.527.031	118.371.288.739	(36.381.761.708)
Nguyên giá	*94.423.813.666*	*126.055.464.928*	*(31.631.651.262)*
Giá trị hao mòn lũy kế	*(12.434.286.635)*	*(7.684.176.189)*	*(4.750.110.446)*
Công thay đổi Tài sản			**(30.345.054.274)**
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12.249.700.062	10.750.171.414	1.499.528.648
Chi phí phải trả ngắn hạn	16.472.288.803	51.111.758.903	(34.639.470.100)
Lợi nhuận chưa phân phối	89.239.499.203	86.444.612.025	2.794.887.178
Cộng thay đổi Nguồn vốn			**(30.345.054.274)**

Ảnh hưởng đến Báo cáo Kết quả hoạt động Kinh doanh năm 2017

Chỉ tiêu	2017 Trình bày lại	Năm 2017 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Giá vốn hàng bán	255.390.156.500	260.337.494.222	(4.947.337.722)
Doanh thu hoạt động tài chính	6.915.383.580	4.462.542.086	2.452.841.494
Chi phí quản lý doanh nghiệp	32.055.791.283	28.950.027.891	3.105.763.392
Chi phí thuế TNDN	16.391.920.997	14.892.392.349	1.499.528.648
Lợi nhuận sau thuế	60.592.334.202	57.797.447.026	2.794.887.176
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.785,00	2.890,00	(105,00)

6.4 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens, một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh, phân loại lại

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2019

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trần Thanh Thanh Huyền	Lê Quốc Chung	Nguyễn Thanh Tú