

*Báo cáo của Ban Giám đốc và
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ
ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN**
Năm 2018

Được kiểm toán bởi:

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM
(AASCS)**

29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh; Điện thoại: (028).38205.944 -(028)38205.947;
Fax:(028) 38205.942

NỘI DUNG	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	03 – 04
Báo cáo kiểm toán độc lập	05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	07 – 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2018	10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính năm 2018	11 – 31

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn được đổi tên từ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị Số 9 thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305041811 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2007; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 07 ngày 11 tháng 6 năm 2018 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Tư vấn xây dựng (Trừ thiết kế công trình, khảo sát xây dựng); Kinh doanh nhà ở; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Đầu tư xây dựng công trình thủy điện; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp; Cho thuê nhà; Mua bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên dùng ngành xây dựng; Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp...

Vốn điều lệ của Công ty là: 46.500.000.000 đồng (Bốn mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

Trụ sở tại: Số 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông Nguyễn Đình Chân	Chủ tịch HĐQT
Ông Lâm Thanh Nghị	Thành viên HĐQT
Ông Phan Văn Dữ	Thành viên HĐQT
Ông Trần Đình Vọng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT

Các thành viên của Ban Giám đốc bao gồm:

Ông Lâm Thanh Nghị	Giám đốc
Ông Bùi Trọng Văn	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đặng Tú Quyên	Trưởng ban
Ông Bùi Giang Nam	Thành viên
Ông Phạm Văn Phong	Thành viên

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) bày tỏ nguyện vọng tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán được áp dụng theo quy định hiện hành, không có những sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 03 năm 2019

TM. Ban Giám đốc
Giám đốc



Lâm Thanh Nghị

Số: 86.../BCKT/TC/2019/AASCS**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP***(Về Báo cáo tài chính năm 2018 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn)*

Kính gửi: - **Cố đồng, Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc**
- **Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn.**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn** được lập ngày 04 tháng 03 năm 2019 từ trang 07 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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 Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn** tại ngày 31/12/2018, 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 3 năm 2019
Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính
Kế Toán và Kiểm Toán Phía Nam (AASCS)



Phó Phòng Giám đốc

Đình Thế Đường

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0342-2018-142-1

Kiểm toán viên

Chu Thế Bình

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1858-2018-142-1

0117
CÔNG
TRÁCH NHIỆM
HỮU HẠN
DỊCH VỤ TƯ
VẤN TÀI CH
ÍNH KẾ TOÁN
VÀ KIỂM
TOÁN PH
ÍA NAM
P.Y.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		94.257.797.238	94.023.788.712
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	14.933.458.376	6.758.880.541
1. Tiền	111		2.933.458.376	6.758.880.541
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.000.000.000	
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		78.772.662.292	84.986.302.963
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	76.601.090.835	83.290.207.332
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	53.788.800	533.459.747
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	2.117.782.657	2.405.044.626
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5		(1.242.408.742)
IV. Hàng tồn kho	140		462.732.821	2.278.605.208
1. Hàng tồn kho	141	V.6	462.732.821	2.278.605.208
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		88.943.749	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		88.943.749	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		281.148.449	1.780.070.189
I- Các khoản phải thu dài hạn	210			
II. Tài sản cố định	220		281.148.449	418.423.145
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	281.148.449	418.423.145
- Nguyên giá	222		1.570.120.349	1.570.120.349
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.288.971.900)	(1.151.697.204)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
III. Bất động sản đầu tư	230			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			1.361.647.044
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			1.361.647.044
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		94.538.945.687	95.803.858.901



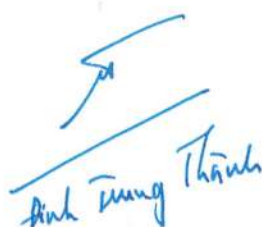
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		43.980.457.211	41.771.410.655
I. Nợ ngắn hạn	310		43.980.457.211	41.771.410.655
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	17.513.004.572	5.145.653.706
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	725.989.244	1.325.463.742
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	419.259.531	2.523.055.774
4. Phải trả người lao động	314	V.11	312.210.000	635.596.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	8.198.273.083	17.035.323.645
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	15.406.226.081	13.994.773.088
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành	322	V.14	1.405.494.700	1.111.544.700
II. Nợ dài hạn	330			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		50.558.488.476	54.032.448.246
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	50.558.488.476	54.032.448.246
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.195.708.323	2.605.708.323
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.862.780.153	4.926.739.923
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.098.739.923	1.013.628.172
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		1.764.040.230	3.913.111.751
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		94.538.945.687	95.803.858.901

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Anh Trung Thành

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Nguyễn Văn Dân

Lập, ngày 04 tháng 03 năm 2019



Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Lâm Thanh Nghị

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	VI.1	56.133.778.295	84.016.432.824
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		56.133.778.295	84.016.432.824
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	50.862.009.227	75.906.365.854
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		5.271.769.068	8.110.066.970
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	549.859.064	1.408.835.491
7. Chi phí tài chính	22			
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23			
8. Chi phí bán hàng	25			
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	3.609.686.145	4.872.270.341
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		2.211.941.987	4.646.632.120
11. Thu nhập khác	31	VI.4	2.500.000	412.181.818
12. Chi phí khác	32	VI.5	9.391.700	167.424.249
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(6.891.700)	244.757.569
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.205.050.287	4.891.389.689
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	441.010.057	978.277.938
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	VI.10	1.764.040.230	3.913.111.751
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	38	780

Lập, ngày 04 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu

(Ký, họ tên)


Đinh Trung Thịnh

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)




Nguyễn Văn Dân

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)




Lâm Thanh Nghị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	M.Số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		66.799.403.842	60.485.882.873
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(60.851.793.672)	(47.736.722.738)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.382.468.375)	(3.352.131.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(656.426.628)	(2.685.326.550)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		12.792.847.754	14.496.200.428
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.426.844.150)	(62.117.055.015)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		12.274.718.771	(40.909.152.002)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua lại các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		549.859.064	995.594.283
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		549.859.064	995.594.283
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34			
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.650.000.000)	(3.336.710.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4.650.000.000)	(3.336.710.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		8.174.577.835	(43.250.267.719)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.758.880.541	50.009.148.260
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	14.933.458.376	6.758.880.541

Lập, ngày 04 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Đinh Tung Thành

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Nguyễn Văn Dân

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)




Lâm Thanh Nghị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *Năm 2018*

I Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị HUD Sài Gòn được đổi tên từ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà và Đô Thị Số 9 thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305041811 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2007; Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 07 ngày 11 tháng 6 năm 2018 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 46.500.000.000 đồng (Bốn mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng – dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn xây dựng (Trừ thiết kế công trình, khảo sát xây dựng); Kinh doanh nhà ở; Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Đầu tư xây dựng công trình thủy điện; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp; Cho thuê nhà; Mua bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên dùng ngành xây dựng; Kinh doanh bất động sản (trừ dịch vụ môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản); Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: Không

II Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

1. Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng:

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán: Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV Các chính sách kế toán áp dụng:

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán:

Việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong năm được thực hiện theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn

không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh 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 đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

4.1 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

4.2 Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

4.3 Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

4.4 Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

5.1 Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

1172
NG T
HIỆM H
VỤ T
INH K
KIỂM T
HIA N
I.P.H

- Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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.
- Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.
- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng và tuân thủ theo tỷ lệ khấu hao được xác định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính.

5.2 Nguyên tắc kế toán TSCĐ thuê tài chính:

Thuê tài chính được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê tài chính được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

5.3 Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

6. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả:

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu



kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính của doanh nghiệp. Không phản ánh các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính, kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

- Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;
- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;
- Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.
- Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

9.1 Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

9.2 Tỷ lệ vốn hoá chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ:
Không phát sinh.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

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

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

11.1 Vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông, chủ sở hữu.

11.2 Thặng dư vốn cổ phần:

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

11.3 Vốn khác của chủ sở hữu:

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

11.4 Cổ phiếu quỹ:

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

12.1 Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm:

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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 đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

12.2 Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

12.3 Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, giá vốn còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Đối với kinh doanh bất động sản, khi chưa tập hợp được đầy đủ hồ sơ, chứng từ về các khoản chi phí liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản nhưng đã phát sinh doanh thu nhượng bán bất động sản, được trích trước một phần chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán. Khi tập hợp đủ hồ sơ, chứng từ hoặc khi bất động sản hoàn thành toàn bộ, thì phải quyết toán số chi phí đã trích trước vào giá vốn hàng bán. Phần chênh lệch giữa số chi phí đã trích trước cao hơn số chi phí thực tế phát sinh được điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán của kỳ thực hiện quyết toán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản phải tuân thủ theo các nguyên tắc sau:

- Chi được trích trước vào giá vốn hàng bán đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng và phải thuyết minh chi tiết về lý do, nội dung chi phí trích trước cho từng hạng mục công trình trong kỳ.

- Chi được trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành, được xác định là đã bán trong kỳ và đủ tiêu chuẩn ghi nhận doanh thu.

- Số chi phí trích trước được tạm tính và số chi phí thực tế phát sinh được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích).

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

Khi bán sản phẩm, hàng hóa kèm thiết bị, phụ tùng thay thế thì giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Đối với phần giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán



(sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có).

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, kế toán phải tính 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.

Các khoản thuế nhập khẩu, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế bảo vệ môi trường đã tính vào giá trị hàng mua, nếu khi xuất bán hàng hóa mà các khoản thuế đó được hoàn lại thì được ghi giảm giá vốn hàng bán.

- 14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính:** Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Không hạch toán vào chi phí tài chính những nội dung chi phí sau đây:

- Chi phí phục vụ cho việc sản xuất sản phẩm, cung cấp dịch vụ;
- Chi phí bán hàng;
- Chi phí quản lý doanh nghiệp;
- Chi phí kinh doanh bất động sản;
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản;
- Các khoản chi phí được trang trải bằng nguồn kinh phí khác;
- Chi phí khác.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu và được ghi nhận vào chi phí tài chính nếu việc phát hành trái phiếu cho mục đích sản xuất, kinh doanh thông thường.

Lãi phải trả của trái phiếu chuyển đổi được tính vào chi phí tài chính trong kỳ được xác định bằng cách lấy giá trị phần nợ gốc đầu kỳ của trái phiếu chuyển đổi nhân (x) với lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm phát hành trái phiếu chuyển đổi

Nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, khoản cổ tức ưu đãi đó về bản chất là khoản lãi vay và phải được ghi nhận vào chi phí tài chính.

- 15. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp:**

a. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng:

Các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Các khoản chi phí bán hàng không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

Chi phí bán hàng được mở chi tiết theo từng nội dung chi phí như: Chi phí nhân viên, vật liệu, bao bì, dụng cụ, đồ dùng, khấu hao TSCĐ; dịch vụ mua ngoài, chi phí bằng tiền khác.

b. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp:

Các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý

doanh nghiệp (Tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (Điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (Tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp không được coi là chi phí tính thuế TNDN theo quy định của Luật thuế nhưng có đầy đủ hóa đơn chứng từ và đã hạch toán đúng theo Chế độ kế toán thì không được ghi giảm chi phí kế toán mà chỉ điều chỉnh trong quyết toán thuế TNDN để làm tăng số thuế TNDN phải nộp.

16. 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:

16.1 Thuế TNDN hiện hành:

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

16.2 Thuế TNDN hoãn lại:

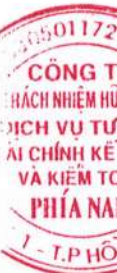
Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó 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 được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp;
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế;
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

V- THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
* Tiền mặt	1.151.821.513	619.837.608
* Tiền gửi ngân hàng	1.781.636.863	6.139.042.933
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN1 - TP HCM	26.892.857	7.304.973
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hàm Nghi	1.754.744.006	225.241.836
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Hoàng Văn Thụ		12.735.965
- Ngân hàng Á Châu - CN Phú Lâm		5.893.760.159
* Các khoản tương đương tiền	12.000.000.000	
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hàm Nghi (*)	12.000.000.000	
Cộng	14.933.458.376	6.758.880.541

Ghi chú (*): Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng hiện đang được cầm cố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hàm Nghi.

2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
* Phải thu ngắn hạn của khách hàng	76.601.090.835	83.290.207.332
- Bùi Thái Lang		122.237.398
- Cao Bá Tuất	102.253.395	144.253.395
- Nguyễn Văn Tuấn	161.423.395	
- CNMN - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị - Công ty TNHH	9.486.400.000	4.446.733.143
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Nhân Lực Việt Nam (*)	4.042.274.297	7.218.332.730
- Công ty CP Phúc Khang (47 căn-phước an)	479.063.209	479.063.209
- Công ty TNHH Phúc Khang ĐSG	13.643.774.411	22.548.841.376
- Công ty CP Năng Lượng Thăng Long	4.931.054.028	18.621.247.248
- Công ty CP TM & XD Ba Đình	2.330.648.339	4.173.043.973
- Công ty TNHH TV XD TM DV Lâm Nguyễn	17.620.298.206	4.707.272.771
- Công ty TNHH Đầu tư xây Dựng Phương Nam Việt	13.002.535.189	11.587.000.942
- Lê Thị Quế		43.382.356
- Lưu Thị Bình Dân		531.741.483
- Lưu Văn Trung		899.707.616
- Lương Ngọc Quy		419.064.807
- Nguyễn Thị Kim Thanh		755.988.501
- Nguyễn Thị Mỹ Tuyết		27.558.353
- Nguyễn Thị Thoa		196.915.312
- Nguyễn Văn Tuấn		193.423.395
- Thái Văn Thắng	1.524.301	151.461.301
- Trương Ngọc Thành	6.111.556	6.111.556
- Trần Duy Cương		746.921.421
- Trần Hương Lan		271.495.355
- Trần Thị Thu Hương	814.173.924	1.814.173.924
- Võ Tấn Hòa		271.495.355
- Đoàn Văn Thắng		135.000.000
- Đặng Nguyễn Vinh Phúc	2.485.935	2.485.935
- Công ty TNHH XDTMDV Giang Bình	2.139.859.406	
- Công ty TNHH SXTMDV XNK Gia Mỹ	954.483.817	
- Công ty TNHH TMXDPTN Song Khánh	1.336.654.385	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

- Công ty TNHH XD An Phú Gia	3.864.634.165	
- Công ty TNHH Điện Phát	163.868.400	
* Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	1.517.570.477	2.775.254.477
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	1.517.570.477	2.775.254.477
Cộng	76.601.090.835	83.290.207.332

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

*** Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty Cổ Phần Kiểm Định Xây Dựng Sài Gòn		5.000.000
- Công ty CP TMDV TVTK ĐTXD CTGT Đạt Hiệp Thành		15.042.171
- Công ty TNHH TV ĐT & XD Thanh Bình		155.384.776
- Công ty Cổ Phần Tư Vấn TB & KĐ Xây Dựng Coninco	32.788.800	32.788.800
- Công ty Cổ Phần Tư Vấn TKXD Khánh Phát		100.800.000
- Công ty Luật TNHH Hoàng Giao	21.000.000	21.000.000
- Công ty TNHH Phan Lâm Anh		30.000.000
- Công ty TNHH TM XD Phát triển nhà Song Khánh		46.361.000
- Trung Tâm Phát Triển Quỹ Đất Tp.Long Xuyên		110.660.000
- Trung Tâm Quan Trắc & Kỹ Thuật TNMT		16.423.000
Cộng	53.788.800	533.459.747

4. PHẢI THU KHÁC

*** Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Phải thu khác	2.117.782.657		2.405.044.626	
- Tạm ứng	122.237.398		2.405.044.626	
+ Nguyễn Văn Tuấn	1.995.545.259		9.054.000	
+ Bùi Trọng Văn			638.000.000	
+ Lê Văn Dũng			12.020.957	
+ Trương Đồng	30.950.000			
+ Nguyễn Anh Tuấn	1.520.834.000		643.365.289	
+ Phan Xuân Cường	287.037.879		945.881.000	
+ Nguyễn Chí Thành	156.723.380		156.723.380	
Cộng	2.117.782.657		2.405.044.626	

5. NỢ XẤU

*** Phải thu tiền bán hàng**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Bùi Thái Lang			122.237.398	
- Lê Thị Quế			43.382.356	
- Nguyễn Thị Kim Thanh			506.239.925	
- Nguyễn Thị Mỹ Tuyết			87.558.353	60.000.000
- Phạm Minh Quân			72.668.823	72.668.823
- Trần Duy Cương			746.921.421	746.921.421
- Trần Hương Lan			271.495.355	
- Võ Tấn Hòa			271.495.355	
Cộng			2.121.998.986	879.590.244

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

6. HÀNG TỒN KHO	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công cụ, dụng cụ	27.819.967		36.103.764	
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	434.912.854		2.242.501.444	
Cộng	462.732.821		2.278.605.208	

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm			1.420.302.167	149.818.182	1.570.120.349
- Mua trong năm					
- Cải tạo sửa chữa					
- Đầu tư XDCB hoàn thành					
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm			1.420.302.167	149.818.182	1.570.120.349
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm			1.031.769.018	119.928.186	1.151.697.204
- Khấu hao trong năm			129.511.056	7.763.640	137.274.696
- Tăng khác					
- Chuyển sang bất động sản đầu tư					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Giảm khác					
Số dư cuối năm			1.161.280.074	127.691.826	1.288.971.900
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm			388.533.149	29.889.996	418.423.145
2. Tại ngày cuối năm			259.022.093	22.126.356	281.148.449



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN
 Địa chỉ: 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
8. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN				
* Phải trả người bán ngắn hạn				
- Công ty CP Nước - Môi trường Bình Dương	17.513.004.572	17.513.004.572	5.145.653.706	5.145.653.706
- Công ty TNHH Song Khánh	1.186.064.000	1.186.064.000	592.833.601	592.833.601
- Công ty Cổ phần Trung Hưng	7.521.215.863	7.521.215.863		
- Công ty TNHH MTV Thương mại Trung Đạt	2.139.859.628	2.139.859.628		
- Công ty TNHH Tường Thanh	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
- Công ty Cổ phần Nhựa Tân Tiến	5.197.500	5.197.500		
- Công ty Lắp Máy Điện Nước	14.893.780	14.893.780		
- Công ty Thiết Kế KT	853.169.294	853.169.294	1.651.231.780	1.651.231.780
- Công ty TNHH SX TMDV XNK Gia Mỹ	89.405.365	89.405.365	89.405.365	89.405.365
- Công ty TNHH TMDV XD Phạm Anh	4.918.133.142	4.918.133.142	2.027.116.960	2.027.116.960
* Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	23.451.110	23.451.110	23.451.110	23.451.110
- Tổng Công ty Dầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	759.614.890	759.614.890	759.614.890	759.614.890
Cộng	17.513.004.572	17.513.004.572	5.145.653.706	5.145.653.706

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
* Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.523.055.774	529.993.542	2.633.789.785	419.259.531
- Thuế Giá trị gia tăng	1.901.671.023	25.950.684	1.927.621.707	0
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp	610.506.325	441.010.057	656.426.628	395.089.754
- Thuế Thu nhập cá nhân	10.878.426	63.032.801	49.741.450	24.169.777
Cộng	2.523.055.774	529.993.542	2.633.789.785	419.259.531

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

10. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

- * Người mua trả tiền trước ngắn hạn
- Công an An Giang
- * Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
725.989.244	1.325.463.742
	376.748.778
725.989.244	948.714.964
725.989.244	948.714.964
725.989.244	1.325.463.742

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Lương nhân viên phải trả

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
312.210.000	635.596.000
312.210.000	635.596.000

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

- * Chi phí phải trả ngắn hạn
- Chi phí quản lý
- Công trình Đông Thăng Long XL03-18
- Công trình Đông Thăng Long XL04-18
- Công trình Phước An
- Công trình Cảng Phú Hữu
- Chi phí bảo hành công trình
- Chi phí thi công 88 căn móng DA Phước An

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
8.198.273.083	17.035.323.645
67.389.591	67.389.591
4.295.627.089	1.919.755.891
1.343.347.507	
2.467.773.465	10.695.357.669
24.135.431	24.135.431
	177.165.965
	4.151.519.098
8.198.273.083	17.035.323.645

13. PHẢI TRẢ KHÁC

- * Phải trả ngắn hạn khác
- Bảo hiểm xã hội
- Thuế TNCN thu thừa
- Thuế TNDN hoàn thiếu chứng từ
- Hồ Ngọc Út - Căn 06 LK5 Phước An
- Mai Xuân Chiến
- Nguyễn Chí Thành
- Lê Văn Dũng
- Nguyễn Văn Vượng
- Trần Lương Hòa
- Bùi Anh Như
- Lê Thái Hà
- Phải trả khác

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
15.406.226.081	13.994.773.088
2.757.683	2.757.683
9.129.088	9.129.088
16.317.483	
87.306.120	87.306.120
97.713.363	172.281.773
12.229.743.207	11.351.913.514
1.037.163.812	786.705.515
479.192.825	626.011.007
600.074.998	848.939.608
581.326.611	97.478.780
265.500.891	
	12.250.000
15.406.226.081	13.994.773.088

14. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành

Cộng

Số cuối năm	Số đầu năm
1.405.494.700	1.111.544.700
1.405.494.700	1.111.544.700

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

Địa chỉ: 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a/ Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu năm trước	46.500.000.000		2.678.098.323		4.496.533.060	53.674.631.383
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					3.913.111.751	3.913.111.751
- Tăng khác						
- Giảm vốn trong năm trước						
- Lỗ trong năm trước			72.390.000		3.482.904.888	3.555.294.888
- Giảm khác						
Số dư đầu năm nay	46.500.000.000		2.605.708.323		4.926.739.923	54.032.448.246
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay					1.764.040.230	1.764.040.230
- Tăng khác						
- Giảm vốn trong năm nay						
- Lỗ trong năm nay			1.410.000.000		1.395.000.000	1.395.000.000
- Giảm khác (*)						
Số dư cuối năm nay	46.500.000.000		1.195.708.323		5.223.000.000	50.558.488.476

Ghi chú: (*) Giảm khác của Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Số 135/NQ-DHĐCD ngày 17/04/2018 như sau:

- Trả cổ tức năm 2017

- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2017

- Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2017

Cộng

4.650.000.000

286.500.000

286.500.000

5.223.000.000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

	Tỷ lệ	Số cuối năm	Số đầu năm
b/ Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu			
- Vốn góp của Công ty mẹ	55%	25.500.000.000	25.500.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	45%	21.000.000.000	21.000.000.000
Cộng	100%	46.500.000.000	46.500.000.000
c/ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu			
+ Vốn góp đầu năm		46.500.000.000	46.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm			
+ Vốn góp giảm trong năm			
+ Vốn góp cuối năm		46.500.000.000	46.500.000.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia		4.650.000.000	3.255.000.000
d/ Cổ phiếu		Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			
- Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng		4.650.000	4.650.000
+ Cổ phiếu phổ thông		4.650.000	4.650.000
+ Cổ phiếu ưu đãi			
- Số lượng cổ phiếu được mua lại			
+ Cổ phiếu phổ thông			
+ Cổ phiếu ưu đãi			
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		4.650.000	4.650.000
+ Cổ phiếu phổ thông		4.650.000	4.650.000
+ Cổ phiếu ưu đãi			
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đ/CP			
đ/ Cổ tức			
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán			4.650.000.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông			4.650.000.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi			
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận			
e/ Các quỹ của doanh nghiệp		1.195.708.323	2.605.708.323
- Quỹ Đầu tư và phát triển		1.195.708.323	2.605.708.323
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu kinh doanh bất động sản
Doanh thu hoạt động xây lắp và kinh doanh vật tư

Cộng

Năm nay	Năm trước
1.378.277.658	13.978.604.270
54.755.500.637	70.037.828.554
56.133.778.295	84.016.432.824

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn kinh doanh bất động sản
Giá vốn hoạt động xây lắp và kinh doanh vật tư

Cộng

Năm nay	Năm trước
829.623.564	12.410.221.707
50.032.385.663	63.496.144.147
50.862.009.227	75.906.365.854

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

- Lãi tiền gửi tại ngân hàng
- Lãi chậm thanh toán

Cộng

Năm nay	Năm trước
549.859.064	995.594.283
	413.241.208
549.859.064	1.408.835.491

4. THU NHẬP KHÁC

- Thu nhập khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
2.500.000	412.181.818
2.500.000	412.181.818

5. CHI PHÍ KHÁC

- Chi phí khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
9.391.700	167.424.249
9.391.700	167.424.249

6. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

* Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

- Chi phí nhân viên quản lý
- Chi phí đồ dùng quản lý
- Chi phí đồ dùng văn phòng
- Chi phí khấu hao TSCĐ quản lý
- Thuế và lệ phí
- Dịch vụ mua ngoài
- Các khoản chi phí QLDN khác

Cộng

Năm nay	Năm trước
2.692.831.110	3.944.634.285
97.451.981	109.529.425
56.065.706	90.204.977
137.274.696	206.214.091
85.351.543	45.091.677
451.265.103	385.630.565
89.446.006	90.965.321
3.609.686.145	4.872.270.341

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

7. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác
Cộng

Năm nay	Năm trước
16.203.904.237	9.616.952.738
7.913.190.369	5.867.806.933
137.274.696	206.214.091
1.253.779.272	385.630.565
174.797.549	580.809.608
25.682.946.123	16.657.413.935

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm nay
Cộng

Năm nay	Năm trước
441.010.057	978.277.938
441.010.057	978.277.938

9. CHI PHÍ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

- Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát
Cộng

Năm nay	Năm trước
130.880.000	104.400.000
130.880.000	104.400.000

10. THUẾ TNDN PHẢI NỘP VÀ LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRONG NĂM

a- Tổng lợi nhuận trước thuế
b- Các khoản điều chỉnh tăng
- Chi phí không hợp lệ
c- Các khoản điều chỉnh giảm
d- Tổng thu nhập chịu thuế (d=a+b-c)
+ Thu nhập từ hoạt động kinh doanh Bất động sản
+ Thu nhập từ hoạt động xây lắp
e- Thuế TNDN phải nộp
+ Thuế TNDN phải nộp từ hoạt động kinh doanh Bất động sản
+ Thuế TNDN phải nộp từ hoạt động xây lắp
f- Thuế TNDN được miễn giảm
+ Thuế TNDN được miễn giảm từ hoạt động sản xuất kinh doanh
+ Thuế TNDN được miễn giảm từ các khoản thu nhập khác
g- Thuế TNDN còn phải nộp
h- Lợi nhuận sau thuế TNDN (h=a-g)

Năm nay	Năm trước
2.205.050.287	4.891.389.689
9.391.700	
9.391.700	
2.214.441.987	4.891.389.689
465.957.435	1.609.256.551
1.739.092.852	3.282.133.138
441.010.057	978.277.938
93.191.487	321.851.310
347.818.570	656.426.628
441.010.057	978.277.938
1.764.040.230	3.913.111.751

11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN
Quỹ khen thưởng phúc lợi
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm
Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Năm nay	Năm trước
1.764.040.230	3.913.111.751
	286.500.000
1.764.040.230	3.626.611.751
4.650.000	4.650.000
379	780

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

VII. NHỮNG THÔNG TIN BỔ SUNG

1- Giao dịch giữa các bên liên quan:

Trong năm 2018, Công ty có phát sinh nghiệp vụ với các bên có liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Nội dung nghiệp vụ</u>	<u>Giá trị giao dịch (VND)</u>
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ		
+ Tổng HUD xuất hoá đơn cho Công ty HUD Sài Gòn		Tiền thuê văn phòng, điện	421.548.243
+ Công ty HUD SG xuất hoá đơn cho Tổng HUD		Các hợp đồng thi công xây lắp và cung cấp vật tư	11.381.343.640

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, số dư của khoản phải thu, phải trả của các bên liên quan như sau:

<u>Tổng Công ty Đầu Tư Phát triển Nhà và Đô thị</u>	<u>Số tiền (VND)</u>
* Các khoản phải thu	1.517.570.477
- Phải thu khách hàng	1.517.570.477
* Các khoản phải trả	1.485.604.134
- Phải trả người bán	759.614.896
- Người mua trả tiền trước	725.989.244

2- Về báo cáo bộ phận:

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

Lĩnh vực kinh doanh gồm đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình (hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình dân dụng - công nghiệp...), lĩnh vực kinh doanh bất động sản, lĩnh vực dịch vụ (tư vấn xây dựng).

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD SÀI GÒN

Địa chỉ: 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

3- Công cụ tài chính

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị dự phòng		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	2.933.458.376	6.758.880.541			2.933.458.376	6.758.880.541
- Phải thu của khách hàng	76.601.090.835	83.290.207.332	-	(1.242.408.742)	76.601.090.835	82.047.798.590
- Phải thu ngắn hạn khác	2.117.782.657	2.405.044.626			2.117.782.657	2.405.044.626
Cộng	81.652.331.868	92.454.132.499	-	(1.242.408.742)	81.652.331.868	91.211.723.757

Nợ phải trả tài chính

- Phải trả người bán	17.513.004.572	5.145.653.706			17.513.004.572	5.145.653.706
- Phải trả ngắn hạn khác	15.406.226.081	13.994.773.088			15.406.226.081	13.994.773.088
- Chi phí phải trả	8.198.273.083	17.035.323.645			8.198.273.083	17.035.323.645
Cộng	41.117.503.736	36.175.750.439			41.117.503.736	36.175.750.439

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính là giá trị mà một tài sản có thể được trao đổi, hoặc một khoản nợ phải trả có thể được thanh toán giữa các bên có đầy đủ hiểu biết, mong muốn giao dịch, trong một giao dịch trao đổi ngang giá.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

4- Rủi ro tín dụng:

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu, từ hoạt động giao dịch chứng khoán) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát nhằm quản lý rủi ro. Chất lượng tín dụng của khách hàng được đánh giá dựa trên hạn mức tín dụng được xác định phù hợp với các quy định, chính sách.

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính và có nhân viên kế toán công nợ thường xuyên.

Khoản phải thu của công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên không có rủi ro tín dụng tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam, qua đó nhận thấy rằng rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các khoản cho vay

Công ty đánh giá các khoản cho vay này đều trong hạn và không bị suy giảm vì liên quan đến các đơn vị có uy tín và khả năng thanh toán tốt.

5- Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là khoản rủi ro Công ty gặp phải khó khăn khi phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong việc quản lý rủi ro thanh khoản, rủi ro này phát sinh chủ yếu từ việc các tài sản chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp với các khoản vay ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

6- Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường gồm các loại (rủi ro về ngoại tệ, lãi suất, giá khác).

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi, cho vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Công ty.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

Rủi ro về giá khác

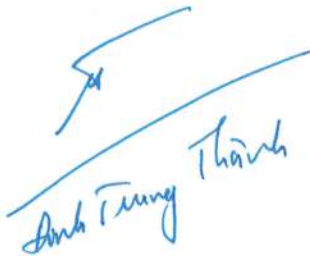
Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu của Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu đầu tư bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hoá danh mục đầu tư.

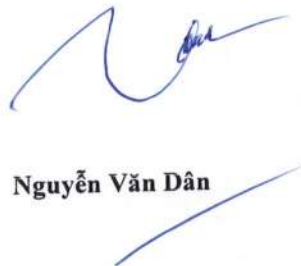
6- Số liệu so sánh

Số dư đầu năm trên Báo cáo tài chính năm 2018 là số dư cuối năm trên Báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Anh Trung Thành

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Nguyễn Văn Dân

Lập, ngày 04 tháng 03 năm 2019

Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)




Lâm Thanh Nghị