

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ
THỊ HUD8**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

kèm theo

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Được kiểm toán bởi:

CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT
Số 41, ngõ 62, Trần Bình, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội
Tel: (84-4) 3763 4618 Fax: (84-4) 3763 4617

Hà Nội, tháng 01 năm 2018

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	06 - 29
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Thuyết minh báo cáo tài chính báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (sau đây gọi tắt là Công ty) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Khái quát chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (sau đây gọi tắt là " Công ty ") được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018830 ngày 02/08/2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Kể từ khi đi vào hoạt động, Công ty đã thay đổi 04 (bốn) lần, lần thay đổi thứ 04 với mã số doanh nghiệp 0102333784 vào ngày 19/06/2014, với vốn điều lệ đăng ký là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng), theo đó, các thông tin về Công ty như sau:

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Tên giao dịch: HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY HUD8

Trụ sở chính: Lô CC3 Khu ĐT mới Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Đăng ký kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

Lập và quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung; Xây dựng nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp, đầu tư cải tạo nâng cấp các công trình nhà; Tư vấn, quản lý bất động sản, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung; Tư vấn, thiết kế quy hoạch công trình xây dựng; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, thiết kế cấp thoát nước; Tư vấn, thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, tổng thầu tư vấn và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: Lập và thẩm tra dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa, lập dự toán và thẩm tra tổng dự toán; Nhận thầu, tổng thầu xây dựng các công trình xây dựng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Sản xuất mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị, công nghệ xây dựng; Xuất nhập khẩu các sản phẩm, hàng hóa công ty kinh doanh; Kinh doanh bất động sản.

Các công ty con hợp nhất

Tên Công ty con	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng nhà các loại; Kinh doanh bất động sản	100%

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia điều hành Công ty gồm:

Ông Ngô Doãn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Phúc Khánh	Thành viên
Ông Trần Đình Vọng	Thành viên
Bà Trần Thị Quỳnh Hoa	Thành viên
Bà Phùng Thị Phương Anh	Thành viên

Ban Giám đốc

Các thành viên Ban Giám đốc đã tham gia điều hành Công ty gồm:

Ông Nguyễn Phúc Khánh	Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Thịnh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Hải	Phó Giám đốc

Ban Kiểm soát

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm tài chính gồm:

Bà Phan Thị Minh Hương	Trưởng ban
------------------------	------------

Ông Đỗ Quang Phong Thành viên
Ông Dương Anh Tuấn Thành viên

Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt (SVA) được chỉ định làm Kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. SVA đề xuất được tiếp tục chỉ định làm Kiểm toán viên cho các năm tài chính tiếp theo.

Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2017, cũng như Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- 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;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 xác nhận đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các quy định hiện hành của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Ngoài trừ các vấn đề được trình bày trong Báo cáo kiểm toán (nếu có), báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUDS



Nguyễn Phúc Khánh
Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018



Số: 04-2018/BCKT/HUD8-SVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD 8**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (sau đây gọi tắt là " Công ty ") được lập ngày 18/01/2018, gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được trình bày từ trang 06 đến trang 29 kèm theo.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh 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 HUD8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt



Nguyễn Hồng Chuẩn

Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số:

1214-2018-107-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2018

Nguyễn Thanh Hoa

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số:

2325-2014-107-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số: B01-DN/HN

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	MÃ SỐ	GHI CHÚ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
	1	2	3	4	5
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		518.958.017.345	474.880.018.974
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	25.647.074.947	9.837.277.191
1	Tiền	111		4.174.570.620	9.837.277.191
2	Các khoản tương đương tiền	112		21.472.504.327	-
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	15.000.000.000	96.446.965.261
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122		-	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	15.000.000.000	96.446.965.261
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		110.657.989.263	149.513.939.505
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.772.706.150	1.559.718.000
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ KHHĐ xây dựng	134		-	-
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	4.345.226.827	108.000.000.000
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	102.540.056.286	39.954.221.505
IV	Hàng tồn kho	140	V.7	363.713.220.121	216.853.413.987
1	Hàng tồn kho	141		364.081.938.148	217.557.353.637
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(368.718.027)	(703.939.650)
V	Tài sản ngắn hạn khác	150		3.939.733.014	2.228.423.030
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	16.019.050	-
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.9	1.506.898.960	15.479.475
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.10	2.416.815.004	2.212.943.555
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		31.167.908.768	9.655.455.274
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II	Tài sản cố định	220		2.456.852.765	3.295.341.329
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	2.456.852.765	3.295.341.329
	- Nguyên giá	222		6.138.492.728	6.138.492.728
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.681.639.963)	(2.843.151.399)
III	Bất động sản đầu tư	230	V.12	6.033.613.773	6.178.023.411
1	Nguyên giá	231		6.483.362.914	6.483.362.914
2	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(449.749.141)	(305.339.503)
IV	Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
VI	Tài sản dài hạn khác	260		22.677.442.230	182.090.534
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	177.442.230	182.090.534
5	Lợi thế thương mại	269		22.500.000.000	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	250		550.125.926.113	484.535.474.248

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Mẫu số: B01-DN

Đơn vị tính: VNĐ

STT	NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	GHI CHÚ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
	1	2	3	4	5
A	NỢ PHẢI TRẢ	300		412.200.867.265	348.445.352.207
I	Nợ ngắn hạn	310		243.023.017.331	142.177.487.647
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	6.100.697.164	1.212.642.920
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	14.010.228	14.010.228
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	673.938.618	624.376.433
4	Phải trả người lao động	314		1.739.763.392	1.451.946.044
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	28.549.640.824	13.203.383.211
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	158.876.589.544	106.877.032.039
9	Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	32.805.213.860	5.387.739.955
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20	-	-
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21	11.875.461.143	8.983.644.197
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.387.702.558	4.422.712.620
II	Nợ dài hạn	330		169.177.849.934	206.267.864.560
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.22	169.177.849.934	206.267.864.560
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		137.925.058.848	136.090.122.041
I	Vốn chủ sở hữu	410	V.23	137.925.058.848	136.090.122.041
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5	Cổ phiếu ngân quỹ (*)	415		-	-
8	Quỹ đầu tư phát triển	418		18.441.964.996	18.441.964.996
11	Lợi nhuận chưa phân phối	421		19.483.093.852	17.648.157.045
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5.686.667.107	1.461.153.744
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.796.426.745	16.187.003.301
12	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		550.125.926.113	484.535.474.248

Giám đốc



Nguyễn Phúc Khánh

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018

Kế toán trưởng

Tạ Văn Phương

Người lập biểu

Đỗ Quang Phong

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2017

Mẫu số: B02-DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	GHI CHÚ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	126.920.056.353	109.732.496.627
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	126.920.056.353	109.732.496.627
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	99.945.960.784	90.092.638.413
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		26.974.095.569	19.639.858.214
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	7.852.970.328	14.466.285.012
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	292.601.606	28.420.000
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		292.601.606	28.420.000
8. Chi phí bán hàng	24		2.896.465.250	3.254.808.294
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24		13.572.575.727	11.578.999.019
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.065.423.314	19.243.915.913
11. Thu nhập khác	31		7.642.338	2.266.706.410
12. Chi phí khác	32		-	943.169.712
13. Lợi nhuận khác	40	VI.6	7.642.338	1.323.536.698
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.073.065.652	20.567.452.611
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	VI.7	4.204.638.907	4.308.449.310
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13.868.426.745	16.259.003.301
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		13.868.426.745	16.259.003.301
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
18. Lãi cơ bản trên Cổ phiếu	70	VI.8	1.387	1.626
19. Lãi suy giảm trên Cổ phiếu	71			

Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Nguyễn Phúc Khánh

Tạ Văn Phương

Đỗ Quang Phong

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Phương pháp trực tiếp)

Năm 2017

Mẫu số: B03-DN/HN

Đơn vị tính: VNĐ

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CCDV và doanh thu khác	01	89.649.713.850	87.715.854.179
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và dịch vụ	02	(200.039.458.010)	(45.080.125.737)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(7.632.098.328)	(6.260.372.565)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(292.601.606)	(28.420.000)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(4.793.451.420)	(5.016.467.192)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	82.067.610.069	7.054.880.165
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(17.569.037.439)	(55.536.691.491)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(58.609.322.884)	(17.151.342.641)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(3.052.000.000)
2. Tiền thu từ TL, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	581.818.182
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(35.000.000.000)	(74.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	116.446.965.262	105.303.431.873
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(6.755.322.350)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4.502.977.728	1.777.407.058
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	79.194.620.640	30.410.657.113
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	123.000.000.000	12.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(123.000.000.000)	(12.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.775.500.000)	(9.800.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.775.500.000)	(9.800.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	15.809.797.756	3.459.314.472
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	9.837.277.191	6.377.962.719
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	25.647.074.947	9.837.277.191

Giám đốc



Kế toán trưởng

Người lập biểu

Nguyễn Phúc Khánh

Tạ Văn Phương

Đỗ Quang Phong

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 29 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số: B09-DN/HN

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính)

1 Khái quát chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (sau đây gọi tắt là " Công ty ") được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018830 ngày 02/08/2007 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Kể từ khi đi vào hoạt động, Công ty đã thay đổi 04 (bốn) lần, lần thay đổi thứ 04 với mã số doanh nghiệp 0102333784 vào ngày 19/06/2014, với vốn điều lệ đăng ký là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng), theo đó, các thông tin về Công ty như sau:

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8

Tên giao dịch: HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY HUD8

Trụ sở chính: Lô CC3 Khu ĐT mới Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Đăng ký kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

Lập và quản lý các dự án đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung; Xây dựng nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp, đầu tư cải tạo nâng cấp các công trình nhà; Tư vấn, quản lý bất động sản, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới, khu dân cư tập trung; Tư vấn, thiết kế quy hoạch công trình xây dựng; Tư vấn, thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; -Tư vấn, thiết kế cấp thoát nước; Tư vấn, thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp; Tư vấn, tổng thầu tư vấn và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: Lập và thẩm tra dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa, lập dự toán và thẩm tra tổng dự toán; Nhận thầu, tổng thầu xây dựng các công trình xây dựng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Sản xuất mua bán vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị, công nghệ xây dựng; Xuất nhập khẩu các sản phẩm, hàng hóa công ty kinh doanh; Kinh doanh bất động sản.

2 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính của năm trước.

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của Công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

3 Những điểm quan trọng trong chính sách kế toán

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam 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 hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định về kế toán hiện hành tại Việt Nam.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Nhật ký chung trên máy tính

Năm tài chính: Từ ngày 01/01 đến 31/12 năm dương lịch.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: các khoản tiền mặt tại quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn, hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị của các khoản này.

Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND trong năm được qui đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày phát sinh.

Số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được qui đổi sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản (đối với các khoản mục tài sản) và tỷ giá bán chuyển khoản (đối với các khoản nợ phải trả) của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch trong năm tài chính.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư tại ngày kết thúc năm tài chính không được dùng để chia cổ tức.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho:

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở 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.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Phương pháp tính giá hàng xuất kho bình quân gia quyền.

Giá gốc hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên 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 vật liệu thành thành phẩm.

Những chi phí không được tính và giá gốc hàng tồn kho:

Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất.

Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.

Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.

Chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ = Giá trị hàng tồn đầu kỳ + Giá trị hàng nhập trong kỳ - Giá trị hàng xuất trong kỳ. (Phương pháp tính giá hàng tồn kho theo phương pháp Bình quân gia quyền).

Phương pháp hạch toán tổng hợp hàng tồn kho: Theo phương pháp Kê khai thường xuyên.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng và được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc lớn hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đúng hạn hoặc không có khả năng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và được áp dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”

Tài sản cố định và khấu hao

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình

- Tài sản cố định của Công ty được ghi chép ban đầu theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng TSCĐ được ghi chép theo 03 chỉ tiêu: nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- Nguyên giá của tài sản cố định được xác định là toàn bộ chi phí mà đơn vị đã bỏ ra để có được tài sản đó tính đến thời điểm đưa tài sản vào vị trí sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính và theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính, sửa đổi, bổ sung một số điều 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.

Loại tài sản

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi phí về đầu tư xây dựng cơ bản (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng cơ bản sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi tài sản được đưa vào sử dụng.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn, cho vay có thời hạn thu hồi dưới 01 năm được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày gửi hoặc cho vay.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn: Bao gồm các khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết và các đơn vị khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc bắt đầu kể từ ngày phát sinh khoản đầu tư.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn: Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá tham chiếu đối với các loại chứng khoán:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

- Đối với chứng khoán niêm yết:

- + Giá chứng khoán niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- + Giá chứng khoán niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết:
 - + Giá chứng khoán thực tế đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các Công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày lập dự phòng.
 - + Giá chứng khoán thực tế chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các Công ty đại chúng được xác định là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp bởi tối thiểu ba (03) Công ty chứng khoán tại ngày lập dự phòng.
- + Trường hợp không thể xác định được giá thị trường của chứng khoán thì không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.
- + Đối với những chứng khoán niêm yết bị huỷ giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ 6 trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

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

Chính sách kế toán áp dụng cho chi phí đi vay Công ty thực hiện theo Chuẩn mực kế toán số 16 về Chi phí đi vay, cụ thể:

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 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.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Ghi nhận chi phí phải trả, trích trước chi phí sửa chữa lớn

- Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Đối với những TSCĐ đặc thù, việc sửa chữa có tính chu kỳ thì chi phí sửa chữa lớn những tài sản này được trích trên cơ sở dự toán hoặc theo kế hoạch đã thông báo với cơ quan thuế trực tiếp quản lý và được hạch toán vào chi phí sản xuất, kinh doanh.

Nguồn vốn chủ sở hữu:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Ghi nhận và trình bày vốn đầu tư của chủ sở hữu: Công ty ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu khi các thành viên sáng lập và các cổ đông khác góp vốn. Số tiền chênh lệch do phát hành cổ phiếu lần đầu được ghi nhận vào tài khoản Thặng dư vốn cổ phần.

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

Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được thực hiện theo quy định của Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng 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.

Doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn GTGT, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán số 15 - "Hợp đồng xây dựng".

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.
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận toàn bộ trên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính không được vốn hoá phát sinh và không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở tổng thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Không bù trừ thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái

- Tất cả các nghiệp vụ liên quan đến doanh thu, chi phí được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá của các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ được hạch toán như một khoản lãi (lỗ) về tỷ giá.
- Tài sản là tiền và công nợ có gốc bằng ngoại tệ cuối kỳ được quy đổi sang Đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế do Ngân hàng thương mại công bố tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào tài khoản chênh lệch tỷ giá và được xử lý theo các quy định hiện hành.

Các nghĩa vụ về thuế:

Công ty áp dụng thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Các khoản thuế và lệ phí khác phải nộp theo quy định hiện hành và sẽ hoàn tất khi có cơ quan thuế và các cơ quan có thẩm quyền thực hiện kiểm tra quyết toán.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp cũng như các khoản thuế khác sẽ tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền.

Các loại thuế, phí và lệ phí khác được tính và nộp theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Các bên có liên quan

Các bên có liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con - các cá nhân, trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát 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 các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải chỉ hình thức pháp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Đơn vị tính: VNĐ

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	327.876.615	436.386.617
Tiền mặt VNĐ	327.876.615	436.386.617
Tiền gửi ngân hàng	3.846.694.005	9.400.890.574
Tiền VNĐ gửi ngân hàng	3.846.694.005	9.400.890.574
Các khoản tương đương tiền	21.472.504.327	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	21.472.504.327	-
Cộng	25.647.074.947	9.837.277.191

V.2. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Chi nhánh Hà Nội)*	15.000.000.000	-	96.446.965.261	-
Cộng	15.000.000.000	-	96.446.965.261	-

(*) Hợp đồng gửi tiền số 0063/271217/HĐTG/SHB.110212 ngày 27/12/2017 giữa Công ty với NH TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) số tiền 5 tỷ đồng, thời điểm gửi 27/12/2017, đáo hạn ngày 02/04/2018, lãi suất 5%/năm, tiền lãi được tính theo số dư, số ngày thực tế và lãi suất của hợp đồng.

(*) Hợp đồng gửi tiền số 0062/271217/HĐTG/SHB.110212 ngày 27/12/2017 giữa Công ty với NH TMCP Sài Gòn - Hà Nội số tiền 5 tỷ đồng, thời điểm gửi 27/12/2017, đáo hạn ngày 02/04/2018, lãi suất 5%/năm, tiền lãi được tính theo số dư, số ngày thực tế và lãi suất của hợp đồng

(*) Hợp đồng gửi tiền số 0061/271217/HĐTG/SHB.110212 ngày 27/12/2017 giữa Công ty với NH TMCP Sài Gòn - Hà Nội số tiền 5 tỷ đồng, thời điểm gửi 27/12/2017, đáo hạn ngày 02/04/2018, lãi suất 5%/năm, tiền lãi được tính theo số dư, số ngày thực tế và lãi suất của hợp đồng

V.4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ - Hà Nội	414.000.000	414.000.000
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD 3.3	-	444.986.000
Công ty CP Đầu tư và Thương mại KHP	-	693.732.000
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt	202.500.000	-
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD 3.3	3.736.000	-
Công ty CP ALUWINDOW	2.674.994.750	-
Công ty CP An Trường Phát	414.676.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	62.799.400	7.000.000
Cộng	3.772.706.150	1.559.718.000

V.5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (*)	4.345.226.827	-	108.000.000.000	-
Cộng	4.345.226.827	-	108.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

(*) Theo hợp đồng vay vốn số 639/HĐVV-HUD giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD 8 và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị với lãi suất cố định 8%/năm.

V.6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thuế TNCN	5.118.040	-	899.303	-
Tiền điện nước	-	-	15.306.764	-
Đặt cọc thực hiện hợp đồng với Tổng Công ty HUD	100.524.975.000	-	-	-
Lãi dự thu	57.977.903	-	988.356.303	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	-	696.000.000	-
Bảo hiểm xã hội Công ty CPTVCN, TB&KTXD Coninco	1.985.343	-	3.659.135	-
Ký quỹ Sở KH&ĐT Hà Nội	1.950.000.000	-	-	-
Cộng	102.540.056.286	-	39.954.221.505	-

V.7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKDDD	364.081.938.148	(368.718.027)	217.557.353.637	(703.939.650)
Dự án Vân Canh - Hoài Đức - Hà Nội	-	-	667.050.423	-
Dự án Tây Nam hồ Linh Đàm	88.393.285.880	-	181.407.916.016	-
Dự án Xuân Phương Garden	186.733.274.969	-	-	-
Dự án Lào Cai	88.955.377.299	(368.718.027)	35.482.387.198	(703.939.650)
Cộng	364.081.938.148	(368.718.027)	217.557.353.637	(703.939.650)

V.8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá trị còn lại của Công cụ dụng cụ xuất dùng	16.019.050	-
Cộng	16.019.050	-

V.9. Thuế GTGT được khấu trừ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT được khấu trừ	1.506.898.960	15.479.475
Cộng	1.506.898.960	15.479.475

V.10. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT	65.340.975	-
Thuế TNDN	2.351.474.029	2.212.943.555
Cộng	2.416.815.004	2.212.943.555

V.11. Tài sản cố định hữu hình (Phụ lục số 01 trang 26)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

V.12. Bất động sản đầu tư

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản cho thuê				
Nguyên giá	6.483.362.914	-	-	6.483.362.914
- Nhà	6.483.362.914	-	-	6.483.362.914
Hao mòn lũy kế	(305.339.503)	(144.409.638)	-	(449.749.141)
- Nhà	(305.339.503)	(144.409.638)	-	(449.749.141)
Giá trị còn lại	6.178.023.411	-	-	6.033.613.773
- Nhà	6.178.023.411	-	-	6.033.613.773

Bất động sản đầu tư là kiốt cho thuê nhà D1CT2 khu đô thị Linh Đàm, nguyên giá tài sản được tạm ghi nhận theo giá trị đầu tư để hoàn thành công trình.

V.13. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí bảo trì Tòa D1CT2 Linh Đàm - Diện tích Ki ốt cho thuê	177.442.230	182.090.534
Cộng	177.442.230	182.090.534

V.14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư Khai thác nhà Hà Nội	327.481.657	327.481.657	327.481.657	327.481.657
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	480.300.000	480.300.000	480.600.000	480.600.000
Đoàn thanh niên Công ty CP HUD8	58.271.126	58.271.126	-	-
Công ty CP ĐT và thương mại KHP	4.856.804.800	4.856.804.800	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư A.LA	119.835.300	119.835.300	119.835.300	119.835.300
Phải trả khác	258.004.281	258.004.281	284.725.963	284.725.963
Cộng	6.100.697.164	6.100.697.164	1.212.642.920	1.212.642.920

V.15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Đối tượng khác	14.010.228	14.010.228	14.010.228	14.010.228
Cộng	14.010.228	14.010.228	14.010.228	14.010.228

V.16. 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 TNDN	450.282.039	3.784.459.396	4.234.741.435	-
Thuế GTGT	-	3.949.130.448	3.473.110.825	476.019.623
Thuế TNCN	174.094.394	616.397.445	592.572.844	197.918.995
Cộng	624.376.433	4.565.527.893	4.065.683.669	673.938.618

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

V.17. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án nhà ở thấp tầng LK34,35, 37, 38, 41 KĐT M Vân Canh	2.254.592.531	2.254.592.531
Dự án nhà ở thấp tầng TT2-TT6B Tây Nam Hồ Linh Đàm	1.846.290.189	-
Trích trước chi phí thuê văn phòng	272.728	-
Chi phí kiểm toán báo cáo tài chính	140.000.000	75.000.000
Dự án Xuân Phương Garden	10.724.678.100	-
Dự án Tây Nam Linh Đàm	13.469.307.276	9.788.010.710
Trích lập quỹ dự phòng tiền lương cho năm sau	114.500.000	1.085.779.970
Cộng	28.549.640.824	13.203.383.211

V.18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện	158.876.589.544	106.877.032.039
<i>Doanh thu nhận trước</i>	<i>158.876.589.544</i>	<i>106.877.032.039</i>
Cộng	158.876.589.544	106.877.032.039

V.19. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền thuế TNCN	12.262.021	10.235.018
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	476.478.500	523.978.400
Các khoản phải trả phải nộp khác	32.316.473.339	4.853.526.537
<i>Dự án Vân Canh</i>	<i>516.559.266</i>	<i>3.766.188.813</i>
<i>Dự án Xuân Phương Garden</i>	<i>30.124.761.122</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>1.675.152.951</i>	<i>1.087.337.724</i>
Cộng	32.805.213.860	5.387.739.955

V.20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Phụ lục 02 trang 27)

V.21. Dự phòng phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	11.875.461.143	11.875.461.143	8.983.644.197	8.983.644.197
<i>Dự án Vân Canh</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>185.362.205</i>	<i>185.362.205</i>
<i>Dự án DICT2</i>	<i>7.706.235.628</i>	<i>7.706.235.628</i>	<i>7.706.235.628</i>	<i>7.706.235.628</i>
<i>Dự án TT2, TT6B</i>	<i>2.322.003.751</i>	<i>2.322.003.751</i>	<i>1.092.046.364</i>	<i>1.092.046.364</i>
<i>Dự án TT6D</i>	<i>1.847.221.764</i>	<i>1.847.221.764</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Cộng	11.875.461.143	11.875.461.143	8.983.644.197	8.983.644.197

V.22. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện	169.177.849.934	206.267.864.560
<i>Doanh thu nhận trước</i>	<i>169.177.849.934</i>	<i>206.267.864.560</i>
Cộng	169.177.849.934	206.267.864.560

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

V.23. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 02 trang 28, 29)

b. Chi tiết góp vốn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vốn góp của cổ đông	100.000.000.000	100.000.000.000
	<u>100.000.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VNĐ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng	126.920.056.353	109.732.496.627
Cộng	126.920.056.353	109.732.496.627
VI.2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán hàng	126.920.056.353	109.732.496.627
Cộng	126.920.056.353	109.732.496.627
VI.3 Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hàng bán	99.945.960.784	90.092.638.413
Cộng	99.945.960.784	90.092.638.413
VI.4 Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.852.970.328	14.466.285.012
Cộng	7.852.970.328	14.466.285.012
VI.5 Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	292.601.606	28.420.000
Cộng	292.601.606	28.420.000
VI.6 Lợi nhuận khác		
Thu nhập khác	7.642.338	2.266.706.410
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	581.818.182
Thu nhập khác	7.642.338	1.684.888.228
Chi phí khác	-	943.169.712
GTCL của TSCĐ đã thanh lý	-	571.090.459
Chi phí khác	-	372.079.253
Lợi nhuận khác	7.642.338	1.323.536.698
VI.7 Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Tổng lợi nhuận trước thuế trong năm (1)	18.073.065.652	20.567.452.611
Thuế TNDN phải nộp trong năm (2)	4.204.638.907	4.308.449.310
Thuế TNDN hoãn lại trong năm (3)	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (4)=(1)-(2)-(3)	13.868.426.745	16.259.003.301
VI.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế TNDN	13.868.426.745	16.259.003.301
Các khoản tăng, giảm lợi nhuận	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng (+)	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm (-)	-	-
LN hoặc lỗ PB cho CĐ hiện hữu sở hữu CPPT	13.868.426.745	16.259.003.301
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.387	1.626

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

VI.9 Chi phí sản xuất theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	268.881.529	379.884.404
Chi phí nhân công	7.447.402.838	8.436.200.760
Chi phí khấu hao TSCĐ	838.488.564	886.367.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.733.796.661	1.505.243.473
Chi phí khác bằng tiền	6.180.471.385	3.626.110.800
	<u>16.469.040.977</u>	<u>14.833.807.313</u>

VII Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	<u>Số tiền (VNĐ)</u>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	103.000.000.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	<u>Số tiền (VNĐ)</u>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	103.000.000.000

VIII. Những thông tin khác

1. Công cụ tài chính

1.1 Quản lý rủi ro vốn: Công ty thực hiện quản trị nguồn vốn để đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động vừa có thể tối đa hoá lợi ích của Cổ đông thông qua việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.

1.2 Tài sản tài chính: Là các tài sản mà qua đó Công ty có thể phát sinh các khoản thu nhập trong tương lai. Các tài sản này đã được xác định lại theo giá trị hợp lý tại ngày lập Báo cáo tài chính:

Khoản mục	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
- Tiền và tương đương tiền	25.647.074.947	25.647.074.947
- Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	15.000.000.000	15.000.000.000
- Các khoản nợ phải thu ngắn hạn	106.885.283.113	106.885.283.113

1.3 Công nợ tài chính: Các khoản công nợ tài chính đã được đánh giá lại theo đúng quy định của Chuẩn mực Kế toán hiện hành để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán của Công ty. Đồng thời các khoản chi phí đi vay phải trả đã được ghi nhận trong kỳ vào Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty:

Khoản mục	Số dư ngày 31/12/2017
- Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn	-
- Phải trả người bán	6.100.697.164
- Phải trả nội bộ và phải trả khác	32.805.213.860

1.4 Quản lý rủi ro tài chính:

Rủi ro tài chính bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do trong nước thiếu thị trường mua các công cụ này.

Rủi ro thị trường: Công ty mua nguyên vật liệu và hàng hoá từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro về việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hoá. Rủi ro này Công ty quản trị bằng việc mua hàng từ nhiều nhà cung cấp ở các địa phương khác nhau, cũng như linh hoạt việc đàm phán và điều chỉnh giá bán cho người mua, linh hoạt các biện pháp thu hồi vốn.

Rủi ro tín dụng: Bao gồm rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất. Mục đích quản trị rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để thanh toán cho các khoản nợ phải trả hiện tại và tương lai. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản đối với các khoản nợ phải trả hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo việc duy trì một lượng tiền mặt đáp ứng tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn.

Bảng tính dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng đối với các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Trên 1 năm	Tổng cộng
- Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn	-	-	-
- Phải trả người bán	6.100.697.164	-	6.100.697.164
- Phải trả nội bộ và phải trả khác	32.805.213.860	-	32.805.213.860

2. Thông tin các bên liên quan

Trong năm, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan (Công ty mẹ, các cổ đông và các công ty thành viên) như sau:

2.1 Giao dịch với các bên liên quan:

Nội dung	Quan hệ với Công ty	Năm nay VNĐ	Năm trước VNĐ
Bán hàng			
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Thành viên Tổng Công ty	102.968.576	134.553.551

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	724.060.374	-
Mua hàng			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	480.300.000	1.912.488.133
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD 3	Thành viên Tổng Công ty	8.826.921.673	6.689.843.000
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	Thành viên Tổng Công ty	122.249.091	-

2.2 Công nợ với các bên liên quan

Phải thu khác

Bên liên quan	Tài khoản	Cuối năm	Đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	138	4.345.226.827	108.696.000.000
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	138	-	15.306.764

Các khoản phải trả

Bên liên quan	Tài khoản	Cuối năm	Đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	331	480.300.000	480.600.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	335	272.728	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD 3	331	37.693.600	-
Công ty CP Đầu Tư Tam Đảo	331	8.609.091	-
Công ty HUD-CIC	331	16.770.021	16.770.021

Các khoản trả trước nhà cung cấp

Bên liên quan	Tài khoản	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD 3	331	3.736.000	444.986.000

3. Thông tin khác

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 với việc áp dụng các quy định và Chuẩn mực kế toán cho các giao dịch tại Công ty có thể được giải thích theo cách khác nhau vì vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

IX Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2016 được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt

X Điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính

Điều chỉnh theo công văn số 815/TB-KTNN ngày 16/10/2017 của Kiểm toán nhà nước do: Trích lập dự phòng bảo hành nhà ở và hạch toán vào chi phí quản lý trong kỳ chưa phù hợp; ghi nhận sót doanh thu một số căn tại dự án Bình Minh - Lào Cai dẫn đến tăng số thuế TNDN phải nộp. Báo cáo tài chính năm 2016 được điều chỉnh hồi tố một số nội dung sau:

Mã số	Bảng cân đối kế toán	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Sau điều chỉnh
140	Hàng tồn kho	228.140.479.860	(11.287.065.873)	216.853.413.987

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

153	Thuế và các khoản phải thu nhà nước	2.336.475.929	(123.532.374)	2.212.943.555
313	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	174.094.394	450.282.039	624.376.433
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	119.290.000.000	(12.412.967.961)	106.877.032.039
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn	10.726.814.173	(1.743.169.976)	8.983.644.197
421	Lợi nhuận chưa phân phối	15.352.899.394	2.295.257.651	17.648.157.045

Mã số	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Sau điều chỉnh
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	97.319.528.666	12.412.967.961	109.732.496.627
11	Giá vốn hàng bán	78.762.114.823	11.330.523.590	90.092.638.413
25	Chi phí bán hàng	4.997.978.270	(1.743.169.976)	3.254.808.294
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.622.456.736	(43.457.717)	11.578.999.019
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.734.634.897	573.814.413	4.308.449.310
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1396	230	1.626

Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Nguyễn Phúc Khánh

Tạ Văn Phương

Đỗ Quang Phong

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Phụ lục 01: Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

Nội dung	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Đơn vị tính: VNĐ	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	-	-	5.853.921.363	284.571.365	-		6.138.492.728
Số tăng trong năm	-	-	65.875.909	-	-		65.875.909
- <i>Mua trong năm</i>	-	-	-	-	-		-
- <i>Đầu tư XDCB hoàn thành</i>	-	-	-	-	-		-
- <i>Tăng do phân loại lại</i>	-	-	65.875.909	-	-		65.875.909
Số giảm trong năm	-	-	-	65.875.909	-		65.875.909
- <i>Chuyển sang BDS đầu tư</i>	-	-	-	-	-		-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-	-		-
- <i>Giảm do phân loại lại</i>	-	-	-	65.875.909	-		65.875.909
Số dư cuối năm	-	-	5.919.797.272	218.695.456	-		6.138.492.728
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	-	-	2.558.580.034	284.571.365	-		2.843.151.399
Số tăng trong năm	-	-	904.364.473	-	-		904.364.473
- <i>Khấu hao trong năm</i>	-	-	838.488.564	-	-		838.488.564
- <i>Tăng do phân loại lại</i>	-	-	65.875.909	-	-		65.875.909
Số giảm trong năm	-	-	-	65.875.909	-		65.875.909
- <i>Chuyển sang BDS đầu tư</i>	-	-	-	-	-		-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-	-		-
- <i>Giảm do phân loại lại</i>	-	-	-	65.875.909	-		65.875.909
Số dư cuối năm	-	-	3.462.944.507	218.695.456	-		3.681.639.963
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	-	-	3.295.341.329	-	-		3.295.341.329
Tại ngày cuối năm	-	-	2.456.852.765	-	-		2.456.852.765

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Phụ lục 02: Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	-	103.000.000.000	103.000.000.000	-	-
Vay ngắn hạn VNĐ	-	-	103.000.000.000	103.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Hà Nội (*)	-	-	103.000.000.000	103.000.000.000	-	-

(*) Chi tiết các hợp đồng tín dụng phát sinh trong năm như sau:

- Hợp đồng số 01.12012017/HỆTD-CC-DN/SHB.110212 ngày 12/01/2017, theo đó Công ty vay Ngân hàng SHB 14,25 tỷ đồng, mục đích vay nhằm bổ sung vốn lưu động, Thời hạn vay 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn do SHB - PGD Minh Khai phát hành
- Hợp đồng số 12012017/HỆTD-CC-DN/SHB.110212 ngày 12/01/2017, theo đó Công ty vay Ngân hàng SHB 4,75 tỷ đồng, mục đích vay nhằm bổ sung vốn lưu động, Thời hạn vay từ ngày 12/01/2017 đến ngày 14/06/2017; Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn do SHB - PGD Minh Khai phát hành
- Hợp đồng số 30032017/HỆTDNH-PN/SHB.110212 ngày 30/03/2017, theo đó Công ty vay Ngân hàng SHB 24,5 tỷ đồng, mục đích vay nhằm bổ sung vốn lưu động; Thời hạn vay từ ngày 30/03/2017 đến ngày 06/04/2017; Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn do SHB - PGD Minh Khai phát hành
- Hợp đồng tín dụng số 27062017/HỆTDNH-PN/SHB.110212 ngày 27/06/2017 giữa Ngân hàng SHB và Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land; số tiền vay 28,5 tỷ đồng; Thời hạn vay từ ngày 27/06/2017 đến ngày 13/07/2017; Mục đích vay bổ sung vốn lưu động; Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn do SHB - PGD Minh Khai phát hành
- Hợp đồng tín dụng số 15092017/HỆTDNH-PN/SHB.110212 ngày 15/09/2017 giữa Ngân hàng SHB và Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land; số tiền vay 27 tỷ đồng; Thời hạn cho vay từ ngày 15/09/2017 đến ngày 28/09/2017; Mục đích bổ sung vốn lưu động; Khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn do SHB - PGD Minh Khai phát hành
- Hợp đồng tín dụng số 30102017/HỆTDNH-PN/SHB.110212 ngày 30/10/2017 giữa Ngân hàng SHB và Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land; số tiền vay 4 tỷ đồng; Thời hạn vay từ ngày 30/10/2017 đến ngày 02/11/2017; Mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động; khoản vay được đảm bảo bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn do SHB - PGD Minh Khai phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8
Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Phụ lục 03: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
1. Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	16.872.039.898	-	-	15.627.250.978	132.499.290.876
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	16.259.003.301	16.259.003.301
- Tăng khác	-	1.569.925.098	-	-	-	1.569.925.098
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Phân phối LNST	-	-	-	-	(14.238.097.234)	(14.238.097.234)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
2. Số dư cuối năm trước	100.000.000.000	18.441.964.996	-	-	17.648.157.045	136.090.122.041
3. Số dư đầu năm nay	100.000.000.000	18.441.964.996	-	-	17.648.157.045	136.090.122.041
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	13.868.426.745	13.868.426.745
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Phân phối LNST	-	-	-	-	(12.033.489.938)	(12.033.489.938)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm nay	100.000.000.000	18.441.964.996	-	-	19.483.093.852	137.925.058.848

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chỉ tiêu	Đầu năm	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ
Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	51.000.000.000	51%	51.000.000.000	51%
Vốn góp của các đối tượng khác	49.000.000.000	49%	49.000.000.000	49%
Cộng	100.000.000.000	100%	100.000.000.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ HUD8

Lô CC3 KĐT Mỹ Đình II, Nam Từ Liêm, Hà Nội

c) Phân phối lợi nhuận trong năm

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thực hiện trong năm	13.868.426.745	16.259.003.301
Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	17.648.157.045	15.627.250.978
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trong năm		
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trong năm		
Lợi nhuận đã phân phối trong năm (*)	12.033.489.938	14.238.097.234
Chia cổ tức	10.000.000.000	10.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	-	1.569.925.098
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.542.489.938	2.197.895.136
Quỹ khen thưởng ban điều hành	419.000.000	398.277.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	72.000.000	72.000.000
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối đến cuối năm	19.483.093.852	17.648.157.045

(*): Lợi nhuận được phân phối theo Nghị quyết số 104/NQ-ĐHCD ngày 25/04/2017 của Đại hội Cổ đông thường niên của Công ty.