

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 trình bày Báo cáo của Ban Giám đốc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (gọi tắt là “Công ty”) trước đây là doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Đông, được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ-UB ngày 01/10/1995 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và được đổi tên thành Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển đô thị số 3 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 18/08/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 22/7/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0500227640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 20/9/2004. Đăng ký thay đổi lần 13 ngày 22/01/2014, Vốn điều lệ của Công ty là 99.999.440.000 đồng (*chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng chẵn*).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD3 Investment and Construction Joint Stock Company.

Tên viết tắt: HUD3., JSC.

Công ty hiện đang Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã chứng khoán: HU3

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 đường Tô Hiệu, Phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Phan Trường Sơn	Chủ tịch
	Ông Vương Đăng Phương	Phó Chủ tịch
	Ông Nguyễn Mạnh Thắng	Thành viên (đến ngày 30/03/2018)
	Ông Nguyễn Huy Hưng	Thành viên
	Ông Trần Mạnh Hùng	Thành viên
	Ông Trịnh Duy Hoàn	Thành viên (từ ngày 30/03/2018)

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

Ban Giám đốc	Ông Vương Đăng Phương	Giám đốc
	Ông Nguyễn Mạnh Thắng	Phó Giám đốc (đến ngày 01/3/2018)
	Ông Bùi Huy Thông	Phó Giám đốc
	Ông Đinh Hoàng Tùng	Phó Giám đốc
	Ông Lê Ngọc Vinh	Phó Giám đốc (từ ngày 01/10/2018)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. 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 đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Vương Đăng Phương

Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2019

Số: 184/2019/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3, được lập ngày 15/03/2019, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Phan Thanh Nam

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2019 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2019

Nguyễn Ngọc Khánh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 2999-2019-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

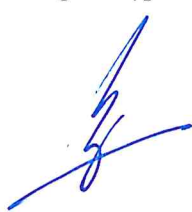
TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
				Trình bày lại
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		672.187.285.029	661.000.246.214
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	69.534.389.070	39.897.995.489
1. Tiền	111		51.134.389.070	29.497.995.489
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.400.000.000	10.400.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		226.114.241.543	265.081.740.351
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	165.402.862.459	134.517.655.547
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	1.798.304.122	64.420.789.414
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	6.574.421.000	6.594.421.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	52.338.653.962	59.548.874.390
IV. Hàng tồn kho	140		374.987.433.120	354.784.529.164
1. Hàng tồn kho	141	5.6	374.987.433.120	354.784.529.164
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.551.221.296	1.235.981.210
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.11	84.444.444	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		180.212.151	426.805.626
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.7	1.286.564.701	809.175.584
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		71.938.335.430	81.255.642.193
II. Tài sản cố định	220		44.514.418.670	48.873.307.698
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	44.514.418.670	48.873.307.698
- Nguyên giá	222		61.463.816.088	61.063.891.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.949.397.418)	(12.190.584.150)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		696.616.816	696.616.816
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.8	696.616.816	696.616.816
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	22.313.481.779	27.730.955.127
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.751.201.923	4.637.103.766
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.860.000.000	23.860.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.297.720.144)	(766.148.639)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.413.818.165	3.954.762.552
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	4.413.818.165	3.954.762.552
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		744.125.620.459	742.255.888.407

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
				Trình bày lại
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		575.830.358.492	545.952.361.260
I. Nợ ngắn hạn	310		575.830.358.492	545.952.361.260
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	14.396.648.204	26.779.040.929
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	271.742.322.167	205.689.105.303
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.7	7.605.918.860	2.047.828.550
4. Phải trả người lao động	314		2.563.579.294	192.705.908
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	10.362.230.019	10.914.513.799
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	142.765.421.709	134.256.418.845
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	122.955.153.472	164.257.657.893
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.439.084.767	1.815.090.033
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400	5.17	168.295.261.967	196.303.527.147
I. Vốn chủ sở hữu	410		168.295.261.967	196.303.527.147
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.999.440.000	99.999.440.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.999.440.000	99.999.440.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		28.161.229.863	55.077.107.329
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		30.019.085.091	30.820.399.484
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.966.050.133	10.726.343.530
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.053.034.958	20.094.055.954
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.115.507.013	10.406.580.334
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		744.125.620.459	742.255.888.407

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2019

Người lập



Lại Huy Mạnh

Kế toán trưởng



Trịnh Duy Hoàn

Giám đốc



Vương Đăng Phương

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	628.264.897.285	395.022.038.423
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		834.632.179	1.037.856.659
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.18	627.430.265.106	393.984.181.764
4. Giá vốn hàng bán	11	5.19	560.514.425.822	329.130.679.648
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		66.915.839.284	64.853.502.116
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	2.919.128.360	4.003.274.368
7. Chi phí tài chính	22	5.21	11.851.705.000	14.386.679.801
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>11.320.133.495</i>	<i>14.386.679.801</i>
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		114.098.156	373.153.737
9. Chi phí bán hàng	25	5.22	36.300.000	623.643.420
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	30.971.330.211	28.286.422.659
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+(24) -(25+26)}	30		27.089.730.589	25.933.184.341
12. Thu nhập khác	31		137.483.896	64.261.621
13. Chi phí khác	32		326.900.690	775.761.529
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.24	(189.416.794)	(711.499.908)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		26.900.313.795	25.221.684.433
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	5.692.536.318	5.163.974.742
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		21.207.777.477	20.057.709.691
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		21.053.034.958	19.556.143.296
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		154.742.519	501.566.395
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	1.551	1.783

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc





Lại Huy Mạnh

Trịnh Duy Hoàn

Vương Đăng Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
	2	3	4	Trình bày lại
1				5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		26.900.313.795	25.221.684.433
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		5.123.251.718	4.732.965.803
- Các khoản dự phòng	03		531.571.505	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.033.226.517)	(4.003.274.368)
- Chi phí lãi vay	06		11.320.133.495	14.386.679.801
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		40.842.043.996	40.338.055.669
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		38.752.700.171	(67.981.083.641)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(20.202.903.956)	(48.556.008.916)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		57.136.696.512	110.653.832.483
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(543.500.057)	(837.209.552)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.320.133.495)	(9.026.280.390)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.315.250.035)	(9.196.105.526)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4.133.191.799)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		94.216.461.337	15.395.200.127
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		(780.359.695)	(8.171.344.201)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(28.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	18.000.000.000
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.919.128.360	4.003.274.368
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.138.768.665	(14.668.069.833)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		331.327.635.411	230.489.385.698
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(372.630.139.832)	(212.837.908.864)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(30.416.332.000)	(9.499.946.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(71.718.836.421)	8.151.530.034
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		29.636.393.581	8.878.660.328
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		39.897.995.489	31.019.335.161
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	69.534.389.070	39.897.995.489

Người lập



Lại Huy Mạnh

Kế toán trưởng



Trịnh Duy Hoàn

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2019



Vương Đăng Phương

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09- DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (gọi tắt là “Công ty”) trước đây là doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Đông, được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ-UB ngày 01/10/1995 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và được đổi tên thành Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển đô thị số 3 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 18/08/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 22 tháng 7 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0500227640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 20 tháng 9 năm 2004. Đăng ký thay đổi lần 13 ngày 22 tháng 01 năm 2014.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HUD3 Investment and Construction Joint Stock Company, Tên viết tắt: HUD3., JSC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 là 99.999.440.000 đồng (*chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng chẵn*).

Công ty hiện đang Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
Mã chứng khoán: HU3

Trụ sở chính của Công ty tại: Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121 -123 đường Tô Hiệu, Phường Nguyễn Trãi, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Số lao động bình quân trong năm 2018: 95 người (năm 2017 là: 110 người)

1.2. Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Thi công, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, đường dây và trạm biến thế, công trình kỹ thuật hạ tầng trong các khu đô thị và công nghiệp. Xây dựng các công trình công cộng, công viên sinh vật cảnh. Xây dựng các công trình văn hóa thể thao, du lịch, tu bổ tôn tạo các di tích lịch sử văn hóa xã hội.
- Lắp đặt điện nước, thi công lắp đặt thiết bị kỹ thuật công trình.
- Lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng;
- Trang trí nội ngoại thất các công trình xây dựng;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng;
- Vận tải hành khách, hàng hóa, bê tông tươi đường bộ bằng ô tô;
- Xuất nhập khẩu vật tư thiết bị, công nghệ xây dựng (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi Nhà nước cho phép);
- Sản xuất vỏ bao xi măng;
- Đầu tư phát triển các khu du lịch sinh thái;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/2/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

1.2 Ngành nghề kinh doanh của Công ty (Tiếp theo)

- Sản xuất kinh doanh đồ gỗ dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp;
- Đầu tư các dự án phát triển nhà và đô thị;
- Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp..

Hoạt động chính của Công ty năm 2018 là: Đầu tư kinh doanh nhà, khu đô thị, thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp.

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

	Trụ sở	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con				
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Hà Nội	Xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị	51%	51%
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	Hà Nội	Xây lắp, kinh doanh vật tư, cho thuê thiết bị	51%	51%
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Hà Nội	Đầu tư, xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị	20%	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương Mại Dịch Vụ HUD3.6	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây lắp, tư vấn, cho thuê máy móc thiết bị	30%	30%
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	Hà Nội	Xây lắp, tư vấn, dịch vụ quản lý đô thị	30%	30%

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3, và các công con là: Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2 và Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 tuân thủ theo các 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 hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư được trình bày trên mục tương đương tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

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

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

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

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

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính 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 phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính 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 phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp nhập trước xuất trước.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/2/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN

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

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

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và thông tư số 147/2016/TT - BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

	Năm 2018 (số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 50
Máy móc, thiết bị	05 - 06
Phương tiện vận tải truyền dẫn	03 - 06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05

Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty là bên nhận góp vốn

Các khoản vốn bằng tiền và tài sản nhận góp vốn theo hợp đồng BCC được ghi nhận như một khoản phải trả dài hạn trên Báo cáo tài chính

Ghi nhận doanh thu, chi phí theo BCC: Các bên thống nhất thanh toán quyết toán sau khi có báo cáo kiểm toán của đơn vị được kiểm toán phù hợp với quy định của Pháp luật.

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 22A/HĐHTKD-HUD3-MT giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 và Công ty Cổ phần Môi trường Đô thị Hà Đông về việc: Hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án “ Khu nhà ở cao cấp và văn phòng cho thuê Golden Palace” tại địa điểm: Số 121 và số 123 đường Tô Hiệu, quận Hà Đông, Hà Nội.

Sau khi thực hiện các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, thanh toán các khoản vay thực hiện dự án, các bên thỏa thuận phân chia lợi nhuận hoặc các khoản lỗ theo tỷ lệ góp vốn thực tế của các bên:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3:	85% lãi (hoặc lỗ) của dự án
Công ty Cổ phần Môi trường Đô thị Hà Đông:	15% lãi (hoặc lỗ) của dự án

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

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

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 36 tháng.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: trích trước theo hợp đồng vay
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu thương mại

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (04) điều kiện sau:

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

Doanh thu bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 05 điều kiện sau:

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

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

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

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09.- DN/HN**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là xây lắp, kinh doanh bất động sản, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh. Chi phí quản lý doanh nghiệp, được phân bổ theo tỷ lệ doanh thu cho bộ phận đó.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	562.062.786	745.841.937
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.572.326.284	28.752.153.552
Các khoản tương đương tiền	18.400.000.000	10.400.000.000
Tổng	69.534.389.070	39.897.995.489

5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tasco	14.131.569.995	22.400.426.189
Công ty Cổ phần Lộc Ninh	9.434.849.454	12.363.412.355
Công ty TNHH Vintep Hà Nội	9.919.373.271	9.323.611.073
Công ty CP Thương mại và XD Công nghệ xanh	-	9.341.201.987
Công ty Cổ phần Xây lắp Đại Tín	-	5.604.533.056
Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Deawon-Thủ Đức	10.108.156.207	66.000.000
Công ty TNHH MSC Việt Nam	26.241.112.230	2.310.509.150
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát	20.250.974.832	-
Các đối tượng khác	75.316.826.470	73.107.961.737
Tổng	165.402.862.459	134.517.655.547
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan tại thuyết minh 6.3</i>	<i>29.338.557.580</i>	<i>32.258.205.735</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/2/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**5.3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kim khí Phú Hưng	-	2.022.852.620
Các khoản trả trước cho người bán khác	1.798.304.122	62.397.936.794
Tổng	1.798.304.122	64.420.789.414
<i>Trong đó trả trước là các bên liên quan tại thuyết minh số 6.3</i>	<i>460.249.000</i>	<i>50.299.575.685</i>

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Cho vay ngắn hạn khác	6.574.421.000	6.594.421.000
<i>Nguyễn Trung Hùng</i>	<i>5.037.300.000</i>	<i>5.037.300.000</i>
<i>Đàm Bắc Hà</i>	<i>837.121.000</i>	<i>837.121.000</i>
<i>Đình Quang Hải</i>	<i>470.000.000</i>	<i>470.000.000</i>
<i>Đỗ Huy Sâm</i>	<i>180.000.000</i>	<i>180.000.000</i>
<i>Đỗ Quang Huy</i>	<i>70.000.000</i>	<i>70.000.000</i>
Tổng	6.574.421.000	6.594.421.000

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	52.338.653.962	-	59.548.874.390	-
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.609.630.432	-	1.008.745.529	-
Phải thu ủy thác đầu tư	1.368.000.000	-	1.368.000.000	-
Phải thu về chi phí Ban điều hành Dự án Bắc Ninh	926.112.667	-	926.112.667	-
Phải thu phí dịch vụ vận canh	898.887.000	-	1.324.641.000	-
Tạm ứng	45.702.211.094	-	52.965.722.606	-
Phải thu khác	1.833.812.769	-	1.955.652.588	-
Tổng	52.338.653.962	-	59.548.874.390	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/2/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**5.6 Hàng tồn kho**

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	-	-	3.597.600	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	374.987.433.120	-	354.780.931.564	-
Tổng	374.987.433.120	-	354.784.529.164	-

5.7 Thuế và các khoản phải thu/phải trả Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	Số phải thu đầu năm	Số phải trả đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải trả cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	-	1.343.490.871	28.151.697.963	22.745.747.646	-	6.749.441.188
Thuế thu nhập doanh nghiệp	798.555.256	100.613.443	5.692.536.318	6.315.250.035	1.286.244.466	94.284.313
Thuế thu nhập cá nhân	10.620.328	603.724.236	2.259.885.232	2.101.736.344	320.235	762.193.359
Các loại thuế khác	-	-	7.000.000	7.000.000	-	-
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	212.800.621	212.800.621	-	-
Tổng	809.175.584	2.047.828.550	36.323.920.134	31.382.534.646	1.286.564.701	7.605.918.860

5.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dự án T1 - T10 CT18 Việt Hưng	696.616.816	696.616.816
Tổng	696.616.816	696.616.816

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN/HN

5.9 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng	Đơn vị tính: VND
Tại ngày 01 tháng 01	36.272.141.961	14.118.150.409	10.167.688.102	505.911.376	61.063.891.848	
Tăng trong năm	109.046.059	504.222.727	-	167.090.909	780.359.695	
Mua trong năm	-	504.222.727	-	167.090.909	671.313.636	
XDCB hoàn thành	109.046.059	-	-	-	109.046.059	
Giảm trong năm	-	337.545.455	-	42.890.000	380.435.455	
Thanh lý, nhượng bán	-	337.545.455	-	42.890.000	380.435.455	
Tại ngày 31 tháng 12	36.381.188.020	14.284.827.681	10.167.688.102	630.112.285	61.463.816.088	
<u>Giá trị hao mòn lũy kế</u>						
Tại ngày 01 tháng 01	3.645.514.031	3.662.667.262	4.475.626.668	406.776.189	12.190.584.150	
Tăng trong năm	1.353.406.663	2.158.290.019	1.535.029.532	76.525.504	5.123.251.718	
Khấu hao trong năm	1.353.406.663	2.158.290.019	1.535.029.532	76.525.504	5.123.251.718	
Giảm trong năm	-	321.548.450	-	42.890.000	364.438.450	
Thanh lý, nhượng bán	-	321.548.450	-	42.890.000	364.438.450	
Tại ngày 31 tháng 12	4.998.920.694	5.499.408.831	6.010.656.200	440.411.693	16.949.397.418	
<u>Giá trị còn lại</u>						
Tại ngày 01 tháng 01	32.626.627.930	10.455.483.147	5.692.061.434	99.135.187	48.873.307.698	
Tại ngày 31 tháng 12	31.382.267.326	8.785.418.850	4.157.031.902	189.700.592	44.514.418.670	

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2018 với giá trị là 1.181.323.195 đồng (tại ngày 31/12/2017: 1.061.132.286 đồng).

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình và bất động sản đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 77.856.510.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÃ B 09 - DN/HN

5.10 Đầu tư tài chính dài hạn

	<u>Đơn vị tính: VND</u>	
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	4.751.201.923	4.637.103.766
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	2.451.159.931	2.335.581.356
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương Mại Dịch Vụ HUD3.6	1.877.128.239	1.910.545.972
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	422.913.752	390.976.438
Tổng	4.751.201.923	4.637.103.766

Thông tin chi tiết về Công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

STT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Thành phố Hà Nội	20%	20%	Đầu tư, xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương Mại Dịch Vụ HUD3.6	Thành phố Hồ Chí Minh	30%	30%	Xây lắp, tư vấn, cho thuê máy móc thiết bị
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	Thành phố Hà Nội	30%	30%	Xây lắp, tư vấn, dịch vụ quản lý đô thị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MÃ B 09 - DN/HN

5.10 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Đầu tư dài hạn khác	18.860.000.000	(1.297.720.144)	23.860.000.000	(766.148.639)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kiến Hưng	-	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Niko Việt Nam (1)	2.610.000.000	(1.297.720.144)	2.610.000.000	(766.148.639)
Đầu tư dài hạn khác (2)	16.250.000.000	-	16.250.000.000	-
Tổng	18.860.000.000	(1.297.720.144)	23.860.000.000	(766.148.639)

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

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư dài hạn của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

(1): Đầu tư mua cổ phiếu để trở thành cổ đông chiến lược của Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam theo hợp đồng đầu tư và hợp tác kinh doanh số 35/HĐĐT/HTKD ngày 15/06/2007. Số lượng cổ phần hiện đang nắm giữ là 214.200 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng. Theo Nghị Quyết của Đại hội cổ đông thường niên số 01/NQ - ĐHCĐ ngày 18/4/2018, Đại hội cổ đông thông qua chủ trương thoái vốn khỏi Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam, nhất trí ủy quyền cho Hội đồng Quản trị phê duyệt phương án thoái vốn. Đến thời điểm 31/12/2018, Công ty chưa xây dựng phương án thoái vốn phù hợp, vì vậy khoản đầu tư này vẫn được phân loại là dài hạn.

(2): Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh số 01/HĐHTĐTXD&KD ngày 04/12/2009 về hạ tầng kỹ thuật dự án: Khu nhà ở cao cấp và dịch vụ du lịch Đà Lạt Paradisi Garden tại Phường 4 - Thành phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng, tổng mức đầu tư Dự án: dự kiến khoảng 300 tỷ đồng, Tổng số vốn góp của các Bên xác định tham gia thực hiện Dự án là: 50 tỷ đồng, trong đó: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (HUD) tham gia góp vốn với tỷ lệ 51% tương đương với 25,5 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Phú tham gia góp vốn với tỷ lệ 24% tương đương với 12 tỷ đồng; Công ty Cổ phần Quốc tế Sơn Hà tham gia góp vốn với tỷ lệ 25% tương đương với 12,5 tỷ đồng. Phần vốn còn lại để thực hiện dự án sẽ thực hiện bằng vốn nguồn vốn ngân hàng và các nguồn vốn huy động hợp phát khác. Tỷ lệ phân chia lãi (lỗ) theo tỷ lệ góp vốn sau khi đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, thanh toán các khoản vay thực hiện Dự án.

Theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2016/HĐCN ngày 03/02/2016 giữa bên chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Đầu tư Thịnh Phát (bên chuyển nhượng đã mua lại của Công ty Cổ phần Quốc tế Sơn Hà theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 01_DALAT/HĐ/SHI_TP ngày 24/12/2012) và bên nhận chuyển nhượng là: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng HUD3 dự án Khu nhà ở cao cấp và dịch vụ du lịch Đà Lạt Paradisi Garden tại Phường 4 - Thành phố Đà Lạt - Tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 16.250.000.000 đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2018 Công ty HUD3 đã góp đủ số tiền vào dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**5.11 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	84.444.444	-
Chi phí công cụ, dụng cụ	84.444.444	-
b) Dài hạn	4.413.818.165	3.954.762.552
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	4.413.818.165	3.954.762.552
Tổng	4.498.262.609	3.954.762.552

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Hoàng Long	-	-	4.544.607.000	4.544.607.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Xi măng Miền Bắc	856.394.955	856.394.955	4.356.394.955	4.356.394.955
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4	-	-	1.219.110.207	1.219.110.207
Công ty Cổ phần TM Sản xuất và Xây dựng 405	1.917.343.394	1.917.343.394	1.917.343.394	1.917.343.394
Phải trả các đối tượng khác	11.622.909.855	11.622.909.855	14.741.585.373	14.741.585.373
Tổng	14.396.648.204	14.396.648.204	26.779.040.929	26.779.040.929

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	8.394.801.576	7.629.716.276
Xí nghiệp Cơ khí Quang Trung	7.548.948.182	7.548.948.182
Khách hàng ứng trước tiền nhà	236.404.915.613	166.904.735.015
Công ty TNHH MSC Việt Nam	15.095.276.000	8.000.000.000
Người mua trả tiền trước khác	4.298.380.796	15.605.705.830
Tổng	271.742.322.167	205.689.105.303

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Trích trước chi phí dự án KD bất động sản	10.362.230.019	10.914.513.799
Tổng	10.362.230.019	10.914.513.799

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**5.15 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	142.765.421.709	134.256.418.845
- Kinh phí công đoàn;	60.517.020	77.093.431
- Bảo hiểm xã hội;	1.413.915.609	1.114.650.608
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả;	9.999.944.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	131.291.045.080	133.064.674.806
<i>Phải trả các đối chi phí dự án, các công trình</i>	<i>102.263.127.588</i>	<i>102.542.505.567</i>
<i>Phải trả tiền bảo trì dự án HUD3 Tower CT3 Linh Đàm và Hanel</i>	<i>10.689.739.498</i>	<i>9.278.528.116</i>
<i>Phải trả tiền góp vốn dự án KĐT Đông Sơn, Thanh Hóa (*)</i>	<i>-</i>	<i>5.796.220.000</i>
<i>Phải trả đối tác tiền lãi thực hiện dự án 123 Tô Hiệu, Hà Đông</i>	<i>3.934.922.422</i>	<i>2.881.514.698</i>
<i>Phải trả các dự án khác</i>	<i>1.010.491.444</i>	<i>1.475.801.444</i>
<i>Phải trả lãi tiền vay</i>	<i>11.163.280.057</i>	<i>7.053.828.141</i>
<i>Phải trả tiền đặt cọc sửa chữa căn hộ</i>	<i>197.595.200</i>	<i>105.286.800</i>
<i>Phải trả, phải nộp khác</i>	<i>2.031.888.871</i>	<i>3.930.990.040</i>
Tổng	142.765.421.709	134.256.418.845

(*): Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 17/HĐHTKD-HUD3 ngày 02/12/2010 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 01/PLHĐHTKD ngày 15/01/2011 về việc thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh tại Khu đô thị mới Đông Sơn - Thanh Hóa giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 (bên A) và Tổng Công ty Đầu tư Xây dựng Hoàng Long - Công ty Cổ phần (bên B).

Phương thức góp vốn:

Bên A: Toàn bộ dự án đầu tư xây dựng dự án nhà thấp tầng 166 căn nhà liền kề thuộc dự án Khu đô thị mới Đông Sơn - Huyện Đông Sơn - Tỉnh Thanh Hóa có ký hiệu (LK5, LK6, LK5-1, LK5-2, LK25); quyền mua giá trị hạ tầng kỹ thuật lô đất LK5-1; Quyền được khai thác đầu tư, kinh doanh sản phẩm đầu tư trên lô đất.

Bên B: Thanh toán phần vốn góp cho Bên A khoản tiền là 20.862.000.000 đồng để Bên A thực hiện các thủ tục thanh toán với các đối tác để có hạ tầng lô đất LK5-1.

Bên B: Góp vốn bằng tiền mặt để xây dựng công trình nhà ở lô LK5-1 trong dự án theo đúng thiết kế được duyệt, với giá trị tạm tính là 26.400.000.000 đồng.

Phương thức phân chia lợi nhuận:

1. Bên A được hưởng toàn bộ lợi nhuận có được từ đầu tư việc đầu tư xây dựng dự án nhà ở thấp tầng 166 căn nhà liền kề thuộc dự án Khu đô thị mới Đông Sơn - Huyện Đông Sơn - Tỉnh Thanh Hóa có ký hiệu (LK5, LK6, LK5-1, LK5-2 sau khi đã chia lợi nhuận cho Bên B theo quy định tại khoản 3 Điều này;

2. Bên A được toàn quyền sử dụng phần vốn góp của các bên cho hoạt động đầu tư dự án nói trên;

Bên B được phân chia lợi nhuận là sản phẩm nhà ở. Cụ thể: Bên B được nhận 33 căn hộ tại lô LK5-1 và hưởng toàn bộ lợi nhuận từ việc kinh doanh các sản phẩm nhà ở này sau khi đáp ứng đủ các điều kiện theo thỏa thuận của các Bên và quy định của pháp luật;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN/HN

5.16 Vay và thuê ngắn hạn

Khoản mục	31/12/2018		Trong năm		01/01/2018	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	122.955.153.472	122.955.153.472	331.327.635.411	372.630.139.832	164.257.657.893	164.257.657.893
Vay ngắn hạn	56.867.153.472	56.867.153.472	151.226.041.086	143.480.505.024	49.121.617.410	49.121.617.410
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây (*)	-	-	151.771.594.325	193.129.634.808	41.358.040.483	41.358.040.483
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Thành Công (**)	66.088.000.000	66.088.000.000	28.330.000.000	36.020.000.000	73.778.000.000	73.778.000.000
Vay cá nhân (***)	122.955.153.472	122.955.153.472	331.327.635.411	372.630.139.832	164.257.657.893	164.257.657.893
Tổng						

Đơn vị tính: VND

(*): Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây theo hợp đồng vay sau:

Hợp đồng tín dụng số 01/2018/177867/HDTD ngày 06/08/2018, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 140 tỷ đồng;
- Mục đích vay: Vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh
- Thời hạn cấp hạn mức: Đến hết ngày 25/07/2019
- Lãi suất cho vay: Lãi suất tại thời điểm 31/12/2018 trung bình là 7,8%;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Cầm cố tài sản được hình thành từ vốn vay hoặc bằng các tài sản khác của công ty và bên thứ ba để đảm bảo cho khoản vay;

(**): Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2018/HM/4239020 ngày 03/5/2018, Hạn mức cho vay: 100.000.000.000 đồng. Thời hạn duy trì hạn mức cho vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn và được ghi trên từng giấy nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn ngắn hạn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất: xác định tại thời điểm giải ngân vốn theo thông báo lãi suất cho vay của NH trong từng thời kỳ và được ghi trên từng giấy nhận nợ, lãi suất quá hạn là 150% lãi suất cho vay trong hạn.

(***): Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay ngắn hạn của ngân hàng Công ty giao dịch tại từng thời điểm, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, cho vay không xác định thời hạn hoặc thời hạn từ 06 tháng đến 01 năm, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN/HN

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2017	99.999.440.000	54.892.011.922	23.312.995.337	10.430.893.376	188.635.340.635
Tăng trong năm	-	185.095.407	19.556.143.296	501.566.395	20.242.805.098
Tăng trong năm	-	185.095.407	19.556.143.296	501.566.395	20.242.805.098
Giảm trong năm	-	-	12.048.739.149	525.879.437	12.574.618.586
Phân phối lợi nhuận	-	-	12.048.739.149	525.879.437	12.574.618.586
Số dư tại 31/12/2017	99.999.440.000	55.077.107.329	30.820.399.484	10.406.580.334	196.303.527.147
Số dư tại 01/01/2018	99.999.440.000	55.077.107.329	30.820.399.484	10.406.580.334	196.303.527.147
Tăng trong năm	-	58.026.087	48.026.938.511	154.742.519	48.239.707.117
Tăng trong năm	-	58.026.087	21.053.034.958	154.742.519	21.265.803.564
Điều chuyển Quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận chưa phân phối	-	-	26.973.903.553	-	26.973.903.553
Giảm trong năm	-	26.973.903.553	48.828.252.904	445.815.840	76.247.972.297
Chia trả cổ tức năm 2017	-	-	39.999.776.000	416.500.000	40.416.276.000
Phân phối lợi nhuận	-	-	58.026.087	58.026.087	58.026.087
Lợi nhuận chia cho đối tác	-	-	3.042.580.124	-	3.042.580.124
Điều chuyển Quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận chưa phân phối	-	26.973.903.553	-	-	26.973.903.553
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	5.727.870.693	29.315.840	5.757.186.533
Số dư tại 31/12/2018	99.999.440.000	28.161.229.863	30.019.085.091	10.115.507.013	168.295.261.967

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà & Đô thị HUD	51.000.000.000	51.000.000.000
Cổ đông khác	48.999.440.000	48.999.440.000
Tổng	99.999.440.000	99.999.440.000

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	99.999.440.000	99.999.440.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày cuối năm	99.999.440.000	99.999.440.000
- Cổ tức đã chia và lợi nhuận đã chia	48.828.252.904	12.048.739.149

d. Cổ phiếu

	31/12/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.999.944	9.999.944
Cổ phiếu phổ thông	9.999.944	9.999.944

*Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP***5.18 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a, Doanh thu		
Doanh thu xây lắp	344.621.063.152	356.087.806.834
Doanh thu kinh doanh bất động sản	279.254.547.825	30.077.959.596
Doanh thu dịch vụ và bán hàng hóa	4.389.286.308	8.856.271.993
Tổng	628.264.897.285	395.022.038.423
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	834.632.179	1.037.856.659
Giảm giá hàng bán	834.632.179	1.037.856.659
Doanh thu thuần	627.430.265.106	393.984.181.764

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**5.19 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn xây lắp	326.740.881.952	338.102.577.529
Giá vốn kinh doanh bất động sản	231.833.125.538	(15.958.639.127).
Giá vốn dịch vụ và bán hàng hóa	1.940.418.332	6.986.741.246
Tổng	560.514.425.822	329.130.679.648

5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	218.000.000	341.874.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.801.128.360	3.661.400.368
Lãi thoái vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Kiến Hưng	900.000.000	-
Tổng	2.919.128.360	4.003.274.368

5.21 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	11.320.133.495	14.386.679.801
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	531.571.505	-
Tổng	11.851.705.000	14.386.679.801

5.22 Chi phí bán hàng

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí khác bằng tiền	36.300.000	623.643.420
Tổng	36.300.000	623.643.420

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	21.648.785.301	19.251.491.768
Chi phí vật liệu quản lý	942.254.630	569.221.458
Chi phí khấu hao	2.986.761.328	2.747.250.884
Thuế, phí, lệ phí	186.842.153	1.306.525.318
Chi phí dịch vụ mua ngoài	710.305.035	1.384.697.397
Chi phí khác bằng tiền	4.496.381.764	3.027.235.834
Tổng	30.971.330.211	28.286.422.659

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**5.24 Lợi nhuận khác**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	137.483.896	64.261.621
Tổng	137.483.896	64.261.621
Chi phí khác		
Chi phí phạt vi phạm hành chính	140.000.000	-
Chi phí khác	186.900.690	775.761.529
Tổng	326.900.690	775.761.529
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(189.416.794)	(711.499.908)

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.692.536.318	5.163.974.742
Tổng	5.692.536.318	5.163.974.742

5.26 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.207.777.477	20.057.709.691
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	5.697.358.288	2.225.853.039
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.510.419.189	17.831.856.652
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	9.999.944	9.999.944
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.551	1.783

5.27 Chi phí kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên vật liệu	223.755.621.254	201.371.977.990
Chi phí nhân công	179.275.888.457	154.235.260.315
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.123.251.718	4.732.965.803
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.582.359.744	12.588.703.110
Chi phí khác bằng tiền	4.496.381.764	40.714.657.257
Tổng	441.233.502.937	413.643.564.475

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**6. THÔNG TIN KHÁC****6.1 Thông tin khác**

Theo Nghị quyết số 01/NQ- ĐHCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2018 thực hiện phương án tái đầu tư: điều chỉnh tỷ lệ vốn tại các Công ty con theo hướng không chi phối với Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2 và Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3, thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương Mại Dịch Vụ HUD3.6, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Kiến Hưng, Công ty Cổ phần Niko Việt Nam và Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt phương án thoái vốn theo quy định của Pháp luật.

6.2 Điều chỉnh Hồi tố

Căn cứ theo thông báo kết quả Kiểm toán Nhà nước số 812/TB-KTNN ngày 16/10/2018. Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu tại báo cáo tài chính cho năm 2016 cụ thể số liệu thay đổi như sau:

Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2017 Trình bày lại VND	Tại ngày 31/12/2017 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	809.175.584	1.027.792.030	(218.616.446)
Cộng thay đổi Tài sản			(218.616.446)
Chi phí phải trả ngắn hạn	10.914.513.799	12.007.596.029	(1.093.082.230)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	30.820.399.484	29.945.933.700	874.465.784
Cộng thay đổi Nguồn vốn			(218.616.446)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2017 Trình bày lại VND	Năm 2017 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Giá vốn hàng bán	329.130.679.648	330.223.761.878	(1.093.082.230)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.163.974.742	4.945.358.296	218.616.446
Lợi nhuận sau thuế	21.207.777.477	19.183.243.907	2.024.533.570
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.783	1.918	(135)

Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ

Chỉ tiêu	Năm 2017 Trình bày lại VND	Năm 2017 Đã trình bày VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận trước thuế	25.221.684.433	24.128.602.203	1.093.082.230
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	40.338.055.669	39.244.973.439	1.093.082.230
Tăng giảm các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	110.653.832.483	111.746.914.713	(1.093.082.230)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**6.3 Giao dịch và số dư với các bên liên quan****Số dư với các bên liên quan**

Nội dung	Mối quan hệ	31/12/2018	01/01/2018
		VND	VND
1. Phải thu khách hàng		29.338.557.580	32.258.205.735
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	29.275.504.480	30.054.270.855
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD2	Cùng Công ty mẹ	-	2.203.934.880
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	Công ty liên kết	63.053.100	-
2. Trả trước cho người bán		460.249.000	50.299.575.685
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty liên kết	460.249.000	9.798.989.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	-	40.500.586.685
3. Người mua ứng tiền trước		8.394.801.576	7.629.716.276
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	8.394.801.576	7.629.716.276

Giao dịch với các bên liên quan

Bán hàng	Mối quan hệ	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà & Đô thị HUD	Công ty mẹ	1.453.362.727	8.785.410.910
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý đô thị HUD3S	Công ty đầu tư	143.874.000	143.874.000
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD2	Cùng Công ty mẹ	6.341.286.363	10.294.865.454

Mua hàng	Mối quan hệ	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty liên kết	62.914.960.607	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	Công ty liên kết	324.364.545	-

Giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc	Lương, thu nhập	3.347.025.272	2.679.427.000
Tổng		3.347.025.272	2.679.427.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**6.4 Báo cáo bộ phận****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2018**

Công ty lập báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận phân theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Kinh doanh xây lắp và kinh doanh Bất động sản của Công ty và kinh doanh khác

*Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2018**Đơn vị tính: VND*

	Xây lắp	Kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản cố định	-	-	-	44.514.418.670
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	696.616.816
Các khoản phải thu	225.393.361.421	720.880.122	-	226.114.241.543
Hàng tồn kho	106.901.464.488	268.085.968.632	-	374.987.433.120
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	97.812.910.310
Tổng tài sản				744.125.620.459
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	190.192.773.462	238.711.618.618	-	428.904.392.080
Phải trả tiền vay	56.867.153.472	66.088.000.000	-	122.955.153.472
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	23.970.812.940
Tổng nợ phải trả				575.830.358.492

*Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**Đơn vị tính: VND*

	Xây lắp	Kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
DOANH THU				
Tổng doanh thu	343.786.430.973	279.254.547.825	4.389.286.308	627.430.265.106
Doanh thu	343.786.430.973	279.254.547.825	4.389.286.308	627.430.265.106
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	1.514.361.519	32.120.650.735	2.273.196.819	35.908.209.073
Lãi tiền gửi	-	-	-	2.919.128.360
Chi phí tài chính	-	-	-	(11.851.705.000)
Lợi nhuận khác	-	-	-	(189.416.794)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	114.098.156
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(5.692.536.318)
Lợi nhuận trong năm				21.207.777.477

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**6.4 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)****Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2018 (Tiếp theo)***Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 01 tháng 01 năm 2018*

	Xây lắp	Kinh doanh BĐS	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			Khác	Tổng
TÀI SẢN				
Tài sản cố định	-	-	-	48.873.307.698
Các khoản phải thu	249.359.068.254	15.722.672.097	-	265.081.740.351
Hàng tồn kho	253.296.298.250	101.488.230.914	-	354.784.529.164
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	73.516.311.194
Tổng tài sản				742.255.888.407
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	191.838.096.887	174.886.468.190	-	366.724.565.077
Phải trả tiền vay	90.479.657.893	73.778.000.000	-	164.257.657.893
Nợ phải trả không thể phân bổ	-	-	-	14.970.138.290
Tổng nợ phải trả				545.952.361.260

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Xây lắp	Kinh doanh BĐS	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			Khác	Tổng
DOANH THU				
Tổng doanh thu	356.087.806.834	30.077.959.596	7.818.415.334	393.984.181.764
Doanh thu	356.087.806.834	30.077.959.596	7.818.415.334	393.984.181.764
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG				
Kết quả bộ phận	15.113.443.359	19.907.321.199	1.295.825.216	36.316.589.774
Lãi tiền gửi	-	-	-	4.003.274.368
Chi phí tài chính	-	-	-	(14.386.679.801)
Thu nhập khác không liên quan đến HĐSXKD	-	-	-	(711.499.908)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(5.163.974.742)
Lợi nhuận trong năm				20.057.709.691

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN

6.5 Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc của Công ty gồm có các khoản công nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.15 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2018	01/01/2018
Tài sản tài chính	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	69.534.389.070	39.897.995.489
Phải thu khách hàng và phải thu khác	194.066.529.937	194.066.529.937
Đầu tư dài hạn	22.313.481.779	27.730.955.127
Tổng	285.914.400.786	261.695.480.553
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	122.955.153.472	164.257.657.893
Phải trả người bán và phải trả khác	157.162.069.913	161.035.459.774
Chi phí phải trả	10.362.230.019	10.914.513.799
Tổng	290.479.453.404	336.207.631.466

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty không có phát sinh các giao dịch có gốc ngoại tệ, do đó Công ty không có rủi ro về tỷ giá.

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

6.5 Công cụ tài chính (Tiếp theo)**Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng sau đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phát sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng được trình bày dự trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng trình bày dòng tiền của các khoản gốc.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2018			
Các khoản vay	122.955.153.472	-	122.955.153.472
Phải trả người bán và phải trả khác	157.162.069.913	-	157.162.069.913
Chi phí phải trả	10.362.230.019	-	10.362.230.019
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2018			
Các khoản vay	164.257.657.893	-	164.257.657.893
Phải trả người bán và phải trả khác	161.035.459.774	-	161.035.459.774
Chi phí phải trả	10.914.513.799	-	10.914.513.799

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) MẪU B 09 - DN/HN**6.5 Công cụ tài chính (Tiếp theo)****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	69.534.389.070	-	69.534.389.070
Phải thu khách hàng và phải thu khác	217.741.516.421	-	217.741.516.421
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư dài hạn	22.313.481.779	-	22.313.481.779
01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.897.995.489	-	39.897.995.489
Phải thu khách hàng và phải thu khác	194.066.529.937	-	194.066.529.937
Đầu tư dài hạn	27.730.955.127	-	27.730.955.127

6.6 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thành viên của Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens với ý kiến chấp nhận toàn phần một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh, phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của năm nay.

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2019

Người lập



Lại Huy Mạnh

Kế toán trưởng



Trịnh Duy Hoàn

Giám đốc



Vương Đăng Phương