



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ HUD6**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018
(đã được kiểm toán)

A member of  international

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện,
phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06-35
Bảng cân đối kế toán	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11-35



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103015509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 ngày 23 tháng 04 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trương Thanh Huy	Chủ tịch	Bổ nhiệm từ 11/04/2018
Ông Nguyễn Huy Hạnh	Ủy viên	
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Ủy viên	
Ông Hoàng Đức Phương	Ủy viên	
Bà Ngô Liên Hương	Ủy viên	

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Huy Hạnh	Giám đốc	Bổ nhiệm từ 11/04/2018
Ông Trương Thanh Huy	Giám đốc	Miễn nhiệm từ 11/04/2018
Ông Hoàng Đức Phương	Phó Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đào Ngọc Lan	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Như Trang	Thành viên
Ông Nguyễn Duy Bách	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện,
phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- 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 hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



Nguyễn Huy Hạnh

Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2019

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 HUD6**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được lập ngày 20 tháng 01 năm 2019, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Vũ Xuân Biễn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2018-002-1

Trương Thị Hoài Anh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2446-2018-002-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		126.620.978.655	119.803.624.252
110	1. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.249.672.583	22.841.272.480
111	1. Tiền		1.249.672.583	5.341.272.480
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	17.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		32.426.117.973	3.552.887.418
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	247.213.800	2.914.073.400
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	54.893.000	537.897.400
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	30.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.124.011.173	100.916.618
140	IV. Hàng tồn kho	9	92.945.188.099	93.409.464.354
141	1. Hàng tồn kho		92.945.188.099	93.409.464.354
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		29.231.972.597	31.321.636.429
220	II. Tài sản cố định		7.400.366.496	8.006.684.375
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	7.400.366.496	8.006.684.375
222	- Nguyên giá		14.153.780.129	14.114.837.402
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(6.753.413.633)	(6.108.153.027)
230	III. Bất động sản đầu tư	11	11.831.606.101	13.314.952.054
231	- Nguyên giá		15.227.411.370	16.214.235.013
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.395.805.269)	(2.899.282.959)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	10.000.000.000	10.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		10.000.000.000	10.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		155.852.951.252	151.125.260.681

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		67.134.202.795	55.896.233.383
310	I. Nợ ngắn hạn		57.286.867.379	45.756.138.040
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	5.258.543.039	12.622.346.432
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	8.024.203.658	1.422.396.918
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	2.564.407.401	1.975.781.908
314	4. Phải trả người lao động		1.706.873.000	992.440.115
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	3.535.726.569	2.388.140.080
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	234.691.451	10.727.273
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	3.679.977.759	3.685.023.949
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	15.700.000.000	5.688.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	19	15.095.918.049	12.740.923.030
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.486.526.453	4.230.358.335
330	II. Nợ dài hạn		9.847.335.416	10.140.095.343
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	9.847.335.416	10.140.095.343
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		88.718.748.457	95.229.027.298
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	88.718.748.457	95.229.027.298
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		75.000.000.000	75.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		75.000.000.000	75.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		-	9.413.884.129
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		13.718.748.457	10.815.143.169
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		4.039.027.298	2.793.704.679
421b	LNST chưa phân phối năm nay		9.679.721.159	8.021.438.490
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		155.852.951.252	151.125.260.681

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Phí Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoài An
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hạnh
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	35.502.195.331	80.899.664.000
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.502.195.331	80.899.664.000
11	4. Giá vốn hàng bán	22	9.066.434.828	55.862.396.542
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.435.760.503	25.037.267.458
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	2.548.577.134	1.188.066.023
22	7. Chi phí tài chính	24	1.477.677.363	753.665.156
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		1.257.677.363	753.665.156
25	8. Chi phí bán hàng	25	1.272.762.864	909.086.399
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	14.256.770.076	13.830.115.944
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.977.127.334	10.732.465.982
31	11. Thu nhập khác	27	539.314.444	118.007.118
32	12. Chi phí khác	28	493.784.445	249.458.896
40	13. Lợi nhuận khác		45.529.999	(131.451.778)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		12.022.657.333	10.601.014.204
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	2.342.936.174	2.579.575.714
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>9.679.721.159</u>	<u>8.021.438.490</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	1.291	1.070

Phí Thị Thu Huyền

Nguyễn Thị Hoài An



Nguyễn Huy Hạnh

Phí Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoài An
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hạnh
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		48.491.016.700	76.253.348.469
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(16.211.767.479)		(50.459.017.639)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(6.435.262.485)		(6.555.593.794)
04	4. Tiền lãi vay đã trả	(1.161.252.707)		(753.665.156)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(2.050.233.424)		(2.888.327.738)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	933.430.885		7.628.016.124
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(12.447.110.999)		(9.999.764.043)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		11.118.820.491	13.224.996.223
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(38.942.727)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(30.000.000.000)	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		816.522.339	1.188.066.023
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(29.222.420.388)	1.188.066.023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		18.700.000.000	5.688.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(8.688.000.000)	(12.196.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(13.500.000.000)	(7.500.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(3.488.000.000)	(14.008.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(21.591.599.897)	405.062.246
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		22.841.272.480	22.436.210.234
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>1.249.672.583</u>	<u>22.841.272.480</u>



Phí Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoài An
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hạnh
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2018

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103015509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 ngày 23 tháng 04 năm 2018.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 75.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 75.000.000.000 đồng; tương đương 7.500.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng phát triển khu dân cư khu đô thị mới, các khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung, khu trung tâm thương mại, siêu thị, văn phòng, khu thể thao, kho bãi, nhà xưởng;
- Xây dựng, cải tạo nhà và nâng cấp nhà;
- Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Gia công, lắp đặt kết cấu thép và các sản phẩm cơ khí xây dựng, lắp đặt thang máy;
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, ngoại thất;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35 KV;
- Xuất, nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, máy móc, thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, nhà, khu đô thị mới, khu công nghiệp vừa và nhỏ, khu dịch vụ, khu vui chơi giải trí.

Thông tin về công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

2.2 . 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng và được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.

2.6 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc 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 tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Phương pháp xác định Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm: được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm

2.9 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 35,9 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao	

2.10 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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.

2.11 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

2.12 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ 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) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.13 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, BĐS đã bán, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.14 . Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.16 . 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 chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.17 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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 bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.18 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.19 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động kinh doanh bất động sản và hoạt động kinh doanh khác cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

2.21 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.22 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay 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, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.23 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	325.617.651	223.664.418
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	924.054.932	5.117.608.062
Các khoản tương đương tiền	-	17.500.000.000
	1.249.672.583	22.841.272.480

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
	<u>10.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>10.000.000.000</u>	<u>-</u>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2018 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Hà Nội	25,00%	25,00%	Đầu tư kinh doanh bất động sản và xây lắp

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 34.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Phải thu tiền bán nhà ở D2 Tây Nam Linh Đàm	229.602.000	-	2.861.319.000	-
- Phải thu tiền cho thuê Ki-ốt CT1	17.611.800	-	52.754.400	-
	<u>247.213.800</u>	<u>-</u>	<u>2.914.073.400</u>	<u>-</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty CP ADEL Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Đầu tư Xây dựng	-	-	91.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại tổng hợp Thuận Phát	-	-	384.754.400	-
- Trả trước cho người bán khác	54.893.000	-	62.143.000	-
	54.893.000	-	537.897.400	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu về cho vay chi tiết theo đối tượng				
Tổng Công ty đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (*)	30.000.000.000	-	-	-
	30.000.000.000	-	-	-

(*) Đây là khoản cho vay giữa Công ty và Tổng Công ty theo Hợp đồng vay vốn số 259/2018/HĐVV-HUD ngày 30/05/2018 nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với thời hạn cho vay 12 tháng, lãi suất cho vay 10%/năm. Khoản vay này đã được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Nghị quyết số 265/NQ-HĐQT ngày 08/05/2018.

b) Phải thu cho vay các bên liên quan

	30.000.000.000	-	-	-
--	-----------------------	----------	----------	----------

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện,
phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

8 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.732.054.795	-	-	-
Tạm ứng	62.398.017	-	79.116.649	-
Thuế TNDN tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động KD BĐS	80.242.037	-	11.223.969	-
Phải thu khác	249.316.324	-	10.576.000	-
	2.124.011.173	-	100.916.618	-
b) Phải thu khác là các bên liên quan				
	1.732.054.795	-	-	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34)

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	92.945.188.099	-	93.409.464.354	-
Dự án Chung cư D2 - Tây Nam Linh Đàm	1.787.237.137	-	6.079.718.384	-
Dự án liên kế Đông Sơn	58.400.249.811	-	55.915.425.266	-
Dự án C5-HH lô HH06 Việt Hưng	32.757.701.151	-	31.414.320.704	-
(*)				
	92.945.188.099	-	93.409.464.354	-

(*) Công trình C5-HH lô HH06 Việt Hưng đã được điều chỉnh quy hoạch từ đất công trình công cộng (thương mại, dịch vụ, văn phòng) sang đất hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở), hiện nay Công ty đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư thực hiện dự án từ xây văn phòng cho thuê sang xây dựng tổ hợp văn phòng cho thuê và căn hộ để bán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	10.129.434.674	395.000.000	3.378.727.273	211.675.455	14.114.837.402
- Mua trong năm	-	-	-	38.942.727	38.942.727
Số dư cuối năm	10.129.434.674	395.000.000	3.378.727.273	250.618.182	14.153.780.129
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.325.250.299	395.000.000	3.176.227.273	211.675.455	6.108.153.027
- Khấu hao trong năm	433.565.799	-	202.500.000	9.194.807	645.260.606
Số dư cuối năm	2.758.816.098	395.000.000	3.378.727.273	220.870.262	6.753.413.633
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	7.804.184.375	-	202.500.000	-	8.006.684.375
Tại ngày cuối năm	7.370.618.576	-	-	29.747.920	7.400.366.496

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.985.402.728 đồng.

IP: 192.168.1.100
 TO: 10/12/2018
 HUY: [Signature]

11 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.350.907.078	14.863.327.935	16.214.235.013
- Giảm khác	-	(986.823.643)	(986.823.643)
Số dư cuối năm	<u>1.350.907.078</u>	<u>13.876.504.292</u>	<u>15.227.411.370</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	2.899.282.959	2.899.282.959
- Khấu hao trong năm	-	496.522.310	496.522.310
Số dư cuối năm	-	<u>3.395.805.269</u>	<u>3.395.805.269</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	<u>1.350.907.078</u>	<u>11.964.044.976</u>	<u>13.314.952.054</u>
Tại ngày cuối năm	<u>1.350.907.078</u>	<u>10.480.699.023</u>	<u>11.831.606.101</u>

Bất động sản đầu tư cho thuê là giá trị quyền sử dụng đất lâu dài và các kiot cho thuê ở các tòa nhà gồm: 517,2 m² tầng 1 tòa nhà CT1 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; 667,56 m² tầng 2 tòa nhà CT10 Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và 430 m² tầng 1 tòa nhà D2 - CT2 Tây Nam Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	3.655.003.417	3.655.003.417	8.445.401.000	8.445.401.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	352.943.000	352.943.000	2.874.677.500	2.874.677.500
Phải trả các đối tượng khác	1.250.596.622	1.250.596.622	1.302.267.932	1.302.267.932
	<u>5.258.543.039</u>	<u>5.258.543.039</u>	<u>12.622.346.432</u>	<u>12.622.346.432</u>
b) Phải trả người bán là các bên liên quan				
	<u>4.720.287.617</u>	<u>4.720.287.617</u>	<u>11.635.731.700</u>	<u>11.635.731.700</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 34)

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

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm (đã điều chỉnh)		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	năm	VND	năm	VND	năm	VND	trong năm	VND	năm	VND	năm
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	204.623.948	3.280.258.364	3.324.584.501	-	3.324.584.501	-	-	160.297.811	-	160.297.811
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	1.611.783.027	2.477.272.670	2.050.233.424	-	2.050.233.424	-	-	2.038.822.273	-	2.038.822.273
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	159.374.933	589.279.499	383.367.115	-	383.367.115	-	-	365.287.317	-	365.287.317
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	-	1.363.104.332	1.363.104.332	-	1.363.104.332	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	3.000.000	3.000.000	-	3.000.000	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	154.824.884	154.824.884	-	154.824.884	-	-	-	-	-
	-	-	1.975.781.908	7.867.739.749	7.279.114.256	-	7.279.114.256	-	-	2.564.407.401	-	2.564.407.401

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



14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền bán nhà D2-Tây Nam Linh Đàm	471.997.770	1.122.396.918
Tiền bán ô đất khu Liên kề 26, 28 Đông Sơn	7.552.205.888	-
Tiền thuê ki-ốt	-	300.000.000
	8.024.203.658	1.422.396.918

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	96.424.656	-
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	1.658.976.459	403.303.813
- Chi phí phải trả khác	1.780.325.454	1.984.836.267
	3.535.726.569	2.388.140.080

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê ki-ốt	234.691.451	10.727.273
	234.691.451	10.727.273
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê ki-ốt tại D2 Tây Nam Linh Đàm	9.847.335.416	10.140.095.343
	9.847.335.416	10.140.095.343

17 . PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	7.245.336	7.245.336
- Phải trả tiền các dự án	-	526.411.000
- Phải trả 2% tiền phí bảo trì chung cư	-	2.665.073.201
- Phải trả phí dịch vụ nhà ở thấp tầng LK28 và LK33 Vân Canh	141.073.200	141.073.200
- Phải trả tiền khen thưởng, phúc lợi cho cán bộ nhân viên	2.752.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	779.659.223	345.221.212
	3.679.977.759	3.685.023.949



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐỒ THỊ HUD6

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

18 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB)	5.688.000.000	5.688.000.000	-	5.688.000.000	-	-
- Vay ngắn hạn cá nhân (*)	-	-	18.700.000.000	3.000.000.000	15.700.000.000	15.700.000.000
	5.688.000.000	5.688.000.000	18.700.000.000	8.688.000.000	15.700.000.000	15.700.000.000

(*) Đây là các khoản vay cá nhân nhằm bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với thời hạn vay 06 tháng, được gia hạn thêm 06 tháng, lãi suất vay 10%/năm, số dư gốc vay tại thời điểm cuối năm: 15.700.000.000 đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện,
phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

19 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Dự phòng phải trả công trình xây dựng	13.844.579.916	11.615.261.141
<i>Công trình liên kế 33 Vân Canh</i>	3.292.372.626	3.817.183.966
<i>Công trình liên kế 28 Vân Canh</i>	2.585.020.456	2.585.020.456
<i>Công trình chung cư CT10 Việt Hưng</i>	2.766.023.757	2.766.023.757
<i>Công trình No-06B- HH06 Việt Hưng</i>	2.447.032.962	2.447.032.962
<i>Công trình D2CT2 Tây Linh Đàm</i>	2.754.130.115	-
- Dự phòng quỹ tiền lương	1.251.338.133	1.125.661.889
	15.095.918.049	12.740.923.030

20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	75.000.000.000	9.413.884.129	10.883.871.543	95.297.755.672
Lãi trong năm trước	-	-	8.021.438.490	8.021.438.490
Phân phối lợi nhuận	-	-	(8.090.166.864)	(8.090.166.864)
Số dư cuối năm trước (Đã điều chỉnh)	<u>75.000.000.000</u>	<u>9.413.884.129</u>	<u>10.815.143.169</u>	<u>95.229.027.298</u>
Số dư đầu năm nay (Đã điều chỉnh)	75.000.000.000	9.413.884.129	10.815.143.169	95.229.027.298
Lãi trong năm nay	-	-	9.679.721.159	9.679.721.159
Phân phối lợi nhuận	-	-	(16.190.000.000)	(16.190.000.000)
Tăng khác (*)	-	-	9.413.884.129	9.413.884.129
Giảm khác (*)	-	(9.413.884.129)	-	(9.413.884.129)
Số dư cuối năm nay	<u>75.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>13.718.748.457</u>	<u>88.718.748.457</u>

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 194/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2018, Công ty chuyển quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận chưa phân phối năm 2017 số tiền 9.413.884.129 đồng và công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00%	20.692.000.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng ban điều hành	13,00%	2.690.000.000
Chi trả cổ tức (bằng 18% vốn điều lệ)	65,24%	13.500.000.000
Lợi nhuận chưa phân phối	21,76%	4.502.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	51,00%	38.250.000.000	51,00%	38.250.000.000
Các cổ đông khác	49,00%	36.750.000.000	49,00%	36.750.000.000
	100%	75.000.000.000	100%	75.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện,
phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	75.000.000.000	75.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	75.000.000.000	75.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	75.000.000.000	75.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	13.500.000.000	7.500.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	13.500.000.000	7.500.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(13.500.000.000)	(7.500.000.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(13.500.000.000)	(7.500.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-
d) Cổ phiếu	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	7.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000
e) Các quỹ công ty	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	-	9.413.884.129
	-	9.413.884.129
21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.422.611.928	1.575.190.218
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	34.079.583.403	67.475.141.849
- D2 Tây Nam Linh Đàm	34.079.583.403	67.475.141.849
- LK28, LK33 Vân Canh	-	11.849.331.933
	35.502.195.331	80.899.664.000
22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	496.522.310	737.699.579
Giá vốn của hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	8.569.912.518	55.124.696.963
- D2 Tây Nam Linh Đàm	8.569.912.518	48.985.790.026
- Cài tạo chung cư cũ Tân Mai	-	2.131.283.988
- LK28, LK33 Vân Canh	-	4.007.622.949
	9.066.434.828	55.862.396.542



23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.048.577.134	688.066.023
Cổ tức, lợi nhuận được chia	500.000.000	500.000.000
	2.548.577.134	1.188.066.023

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.257.677.363	753.665.156
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	220.000.000	-
	1.477.677.363	753.665.156

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nhân công	717.981.580	876.101.180
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	32.985.219
Chi phí dịch vụ mua ngoài	554.781.284	-
	1.272.762.864	909.086.399

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	425.541.506	295.585.594
Chi phí nhân công	7.944.591.488	8.129.177.339
Chi phí khấu hao tài sản cố định	645.260.606	745.232.496
Thuế, phí, lệ phí	93.941.301	87.447.036
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.845.474.543	1.473.583.309
Chi phí khác bằng tiền	3.301.960.632	3.099.090.170
	14.256.770.076	13.830.115.944

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng phải trả công trình LK 33 Vân Canh	524.811.340	-
Thu nhập khác	14.503.104	118.007.118
	539.314.444	118.007.118

011
 CÔNG
 NH
 NG K
 AA
 KIE

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Các khoản tính chậm nộp	189.523.536	-
Chi phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc dự án D2-CT2	-	53.588.182
Chi phí tư vấn thẩm tra công trình CT1 Bắc Linh Đàm	-	69.784.554
Phí quản lý vận hành nhà chung cư D2-CT2 Linh Đàm	290.553.636	-
Chi phí khác	13.707.273	126.086.160
	493.784.445	249.458.896

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2018	Năm 2017 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	10.551.422.368	9.729.859.443
Thu nhập tính thuế TNDN	10.551.422.368	9.729.859.443
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 20%)	2.110.284.474	1.945.971.889
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	87.534.995
Các khoản điều chỉnh tăng chi phí thuế TNDN	-	463.069.980
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	2.110.284.474	2.496.576.864
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản năm nay	80.242.036	11.223.969
Các khoản đã tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản năm trước và ghi nhận doanh thu năm nay	(11.223.969)	(63.281.444)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	1.528.784.176	1.147.147.117
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(1.864.914.996)	(2.062.882.330)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	1.843.171.721	1.528.784.176
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD khác	1.471.234.965	871.154.761
Các khoản điều chỉnh tăng	192.023.536	43.839.493
- Chi phí không hợp lệ	192.023.536	43.839.493
Các khoản điều chỉnh giảm	(500.000.000)	(500.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(500.000.000)	(500.000.000)
Thu nhập tính thuế TNDN	1.163.258.501	414.994.254
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	232.651.700	82.998.850
Các khoản điều chỉnh tăng thuế TNDN khác	65.318.428	89.198.750
Các khoản điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp từ quỹ khen thưởng phúc lợi	-	152.157.870
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD khác	82.998.852	584.088.789
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD khác	(185.318.428)	(825.445.408)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD khác	195.650.552	82.998.851
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.342.936.174	2.579.575.714
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	2.038.822.273	1.611.783.027

05-
 TY
 THU
 MTC
 SC
 TP

30 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	9.679.721.159	8.021.438.490
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	9.679.721.159	8.021.438.490
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.500.000	7.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.291	1.070

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

31 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	425.541.506	295.585.594
Chi phí nhân công	8.662.573.068	9.005.278.519
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.141.782.916	1.270.779.055
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.599.833.391	29.405.064.082
Chi phí khác bằng tiền	3.301.960.632	6.106.131.362
	24.131.691.513	46.082.838.612

32 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.249.672.583	-	22.841.272.480	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.371.224.973	-	3.014.990.018	-
Các khoản cho vay	30.000.000.000	-	-	-
	33.620.897.556	-	25.856.262.498	-

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	15.700.000.000	5.688.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	8.938.520.798	16.307.370.381
Chi phí phải trả	3.535.726.569	2.388.140.080
	28.174.247.367	24.383.510.461

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. 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.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Tại ngày 31/12/2018				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.249.672.583	-	-	1.249.672.583
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.371.224.973	-	-	2.371.224.973
Các khoản cho vay	30.000.000.000	-	-	30.000.000.000
	<u>33.620.897.556</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33.620.897.556</u>
Tại ngày 01/01/2018				
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.841.272.480	-	-	22.841.272.480
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.014.990.018	-	-	3.014.990.018
	<u>25.856.262.498</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25.856.262.498</u>

0100
 C
 TRÁCH
 HÃNG
 A
 DANH

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2018				
Vay và nợ	15.700.000.000	-	-	15.700.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	8.938.520.798	-	-	8.938.520.798
Chi phí phải trả	3.535.726.569	-	-	3.535.726.569
	28.174.247.367	-	-	28.174.247.367
Tại ngày 01/01/2018				
Vay và nợ	5.688.000.000	-	-	5.688.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	16.307.370.381	-	-	16.307.370.381
Chi phí phải trả	2.388.140.080	-	-	2.388.140.080
	24.383.510.461	-	-	24.383.510.461

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

34 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan có giao dịch và số dư với Công ty trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty liên kết
Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDS	Đơn vị thành viên của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Đơn vị thành viên của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	Đơn vị thành viên của Công ty mẹ



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện,
phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Mua hàng	604.185.457	25.812.180.244
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	71.804.625	14.772.992.516
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	(877.122.349)	5.471.120.000
Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDS	217.313.636	37.768.182
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	143.311.818	184.458.183
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	1.048.877.727	5.345.841.363
Nhận cổ tức	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	500.000.000	500.000.000
Cho vay	30.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	30.000.000.000	-
Lãi cho vay	1.732.054.795	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	1.732.054.795	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	30.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	30.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.732.054.795	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	1.732.054.795	-
Phải trả người bán ngắn hạn	4.720.287.617	11.635.731.700
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	3.655.003.417	8.445.401.000
Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDS	262.256.000	23.211.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	450.085.200	292.442.200
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	352.943.000	2.874.677.500

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Thu nhập của Giám đốc	395.278.701	431.980.773
Thu nhập của thành viên khác trong Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.151.142.731	1.239.010.817



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6

Tầng 1, 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện, phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018**35 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động kinh doanh		Hoạt động cung cấp dịch vụ		Tổng cộng các bộ phận		Tổng cộng toàn doanh nghiệp	
	BDS	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	34.079.583.403		1.422.611.928		35.502.195.331		35.502.195.331	
Chi phí trực tiếp bộ phận	8.569.912.518		496.522.310		9.066.434.828		9.066.434.828	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	25.509.670.885		926.089.618		26.435.760.503		26.435.760.503	
Tổng chi phí mua TSCĐ	-		38.942.727		38.942.727		38.942.727	
Tài sản bộ phận	93.174.790.099		11.849.217.901		105.024.008.000		105.024.008.000	
Tài sản không phân bổ	-		-		50.828.943.252		50.828.943.252	
Tổng tài sản	93.174.790.099		11.849.217.901		155.852.951.252		155.852.951.252	
Nợ phải trả bộ phận	8.024.203.658		10.082.026.867		18.106.230.525		18.106.230.525	
Nợ phải trả không phân bổ	-		-		49.027.972.270		49.027.972.270	
Tổng nợ phải trả	8.024.203.658		10.082.026.867		67.134.202.795		67.134.202.795	
Theo khu vực địa lý								

Toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam do vậy Công ty không thực hiện lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.



36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 căn cứ trên Biên bản kiểm tra của Cơ quan thuế về việc tăng số thuế TNDN phải nộp năm 2017 số tiền 463.069.980 đồng. Cụ thể như sau:

	<u>Mã số</u>	<u>Đã điều chỉnh lại</u> VND	<u>Đã trình bày trên</u> <u>báo cáo năm</u> <u>trước</u> VND
a) Bảng Cân đối kế toán			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	1.975.781.908	1.512.711.928
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	10.815.143.169	11.278.213.149
b) Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh			
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	2.579.575.714	2.116.505.734



Phí Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoài An
Kế toán trưởng

Nguyễn Huy Hạnh
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2019

