

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CỦA CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
*kèm theo*  
**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

---

Được kiểm toán bởi:

**CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT**  
Số 41, ngõ 62, Trần Bình, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội  
Tel: (84-24) 3763 4618 Fax: (84-24) 3763 4617

Hà Nội, tháng 02 năm 2019



**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC</b>	<b>02 - 03</b>
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	<b>04 - 05</b>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	<b>06 - 28</b>
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 28

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 (sau đây gọi tắt là Công ty) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

### Khái quát chung

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

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

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

Trụ sở chính: Lô CC3 Khu ĐT mới Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo đăng ký doanh nghiệp:**

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

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

### Hội đồng quản trị

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

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

### Ban Giám đốc

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

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

### Ban Kiểm soát

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

Bà Phan Thị Minh Hương	Trưởng ban
Ông Bùi Hoàng Giang	Thành viên (Bỏ nhiệm ngày 07/08/2018)
Ông Đỗ Quang Phong	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 07/08/2018)
Ông Dương Anh Tuấn	Thành viên

### Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt (SVA) được chỉ định làm Kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. SVA đề xuất được tiếp tục chỉ định làm Kiểm toán viên cho các năm tài chính tiếp theo.

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

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

### Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2018, cũng như Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách 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 và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty xác nhận đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ theo các quy định hiện hành của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

### Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc phê duyệt báo cáo tài chính kèm theo. Ngoại trừ các vấn đề được trình bày trong Báo cáo kiểm toán (nếu có), báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2018, 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 các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện,

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



Nguyễn Phúc Khánh

Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2019



**CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN SAO VIỆT**  
**Hãng chuyên ngành về Kiểm toán - Tư vấn - Định giá**

Trụ sở : Số 41, ngõ 62 Trần Bình, phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Tel : (84-24) 3763 4618 Fax: (84-24) 3763 4617  
Website : <http://www.saovietaudit.com>

Số: 03-2019/BCKT/HUD8-SVA

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD8**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 được lập ngày 19/02/2019, 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 và bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được trình bày từ trang 06 đến trang 28 kèm theo.

### **Trách nhiệm của Ban Giám Đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8 tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

### Thay mặt và đại diện

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt



---

Nguyễn Hồng Chuẩn

Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số:

1214-2018-107-1

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2019

---

Nguyễn Thanh Hoa

Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN kiểm toán số:

2325-2019-107-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số: B01-DN

Đơn vị tính: VND

STT	TÀI SẢN	MÃ SỐ	GHI CHÚ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>216.645.436.594</b>	<b>320.116.562.036</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>8.758.455.888</b>	<b>19.465.227.721</b>
1	Tiền	111		3.758.455.888	1.992.723.394
2	Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	17.472.504.327
<b>II</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>-</b>	<b>15.000.000.000</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122		-	-
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	15.000.000.000
<b>III</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>482.029.488</b>	<b>105.603.924.813</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.3</b>	478.100.000	679.299.400
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4	Phải thu theo tiến độ KHHĐ xây dựng	134		-	-
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	<b>V.4</b>	-	4.345.226.827
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	<b>V.5</b>	3.929.488	100.579.398.586
7	Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>205.067.966.325</b>	<b>176.979.945.152</b>
1	Hàng tồn kho	141		205.436.684.352	177.348.663.179
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(368.718.027)	(368.718.027)
<b>V</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.336.984.893</b>	<b>3.067.464.350</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152	<b>V.7</b>	1.414.051.141	1.506.898.960
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	<b>V.8</b>	922.933.752	1.560.565.390
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>76.301.473.744</b>	<b>77.167.908.768</b>
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.753.900.489</b>	<b>2.456.852.765</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	<b>V.9</b>	1.753.900.489	2.456.852.765
	- Nguyên giá	222		6.044.342.728	6.138.492.728
	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.290.442.239)	(3.681.639.963)
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>5.874.779.329</b>	<b>6.033.613.773</b>
1	Nguyên giá	231		6.483.362.914	6.483.362.914
2	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(608.583.585)	(449.749.141)
<b>IV</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.11</b>	<b>68.500.000.000</b>	<b>68.500.000.000</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251		68.500.000.000	68.500.000.000
<b>VI</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>172.793.926</b>	<b>177.442.230</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>V.12</b>	172.793.926	177.442.230
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>250</b>		<b>292.946.910.338</b>	<b>397.284.470.804</b>

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

Mẫu số: B01-DN  
Đơn vị tính: VND

STT	NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	GHI CHÚ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
	1	2	3	4	5
<b>A</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>166.781.019.941</b>	<b>256.216.265.038</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>125.471.071.587</b>	<b>126.572.350.331</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	285.365.431	6.042.426.038
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	14.010.728	14.010.228
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	512.001.103	326.122.491
4	Phải trả người lao động	314		1.404.589.908	1.739.763.392
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	3.886.700.106	17.025.878.966
6	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7	Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	91.248.873.675	84.480.532.777
9	Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.18	2.209.471.577	2.680.452.738
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	10.000.000.000	-
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20	15.033.889.501	11.875.461.143
12	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		876.169.558	2.387.702.558
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>41.309.948.354</b>	<b>129.643.914.707</b>
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	41.309.948.354	129.643.914.707
<b>B</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>126.165.890.397</b>	<b>141.068.205.766</b>
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>126.165.890.397</b>	<b>141.068.205.766</b>
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5	Cổ phiếu ngân quỹ (*)	415		-	-
8	Quỹ đầu tư phát triển	418		9.220.982.498	18.441.964.996
11	Lợi nhuận chưa phân phối	421		16.944.907.899	22.626.240.770
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.574.223.268	5.686.667.107
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.370.684.631	16.939.573.663
<b>II</b>	<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>440</b>		<b>292.946.910.338</b>	<b>397.284.470.804</b>

Giám đốc  
  
**Nguyễn Phúc Khánh**

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2019

Kế toán trưởng



**Tạ Văn Phương**

Người lập biểu



**Đỗ Quang Phong**



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Năm 2018

Mẫu số: B02-DN  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	GHI CHÚ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	87.986.453.819	126.920.056.353
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	87.986.453.819	126.920.056.353
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	65.520.814.818	99.291.377.026
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		22.465.639.001	27.628.679.327
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	802.279.637	6.972.988.220
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	117.438.289	173.894.040
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		117.438.289	173.894.040
8. Chi phí bán hàng	25		1.574.852.761	2.896.465.250
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.729.807.357	10.211.951.295
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.845.820.231	21.319.356.962
11. Thu nhập khác	31		18.035.558	7.642.338
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40	VI.6	18.035.558	7.642.338
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.863.855.789	21.326.999.300
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51	VI.7	2.421.171.158	4.315.425.637
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.442.684.631	17.011.573.663
18. Lãi cơ bản trên Cổ phiếu	70		944	1.701

Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Nguyễn Phúc Khánh

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2019

Tạ Văn Phương

Đỗ Quang Phong

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2018

Mẫu số: B03a-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	2	3	4
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>11.863.855.789</b>	<b>21.326.999.300</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ	02	861.786.720	982.898.202
- Các khoản dự phòng	03	3.158.428.358	2.556.595.323
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(803.006.910)	(6.972.988.220)
- Chi phí lãi vay	06	117.438.289	173.894.040
<b>3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>15.198.502.246</b>	<b>18.067.398.645</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	105.214.743.144	43.070.973.372
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(28.088.021.173)	40.208.690.458
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(101.351.840.455)	(135.650.189.689)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.648.304	4.648.304
- Tiền lãi vay đã trả	14	(19.246.508)	(173.894.040)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.979.797.247)	(3.917.071.784)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(3.488.767.054)	(2.035.010.062)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(14.509.778.743)</b>	<b>(40.424.454.796)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
2. Tiền thu từ TL, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22	727.273	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(37.000.000.000)	(35.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	52.000.000.000	116.446.965.262
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(30.250.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	802.279.637	3.630.940.064
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>15.803.006.910</b>	<b>54.827.905.326</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	19.800.000.000	43.500.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.800.000.000)	(43.500.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22.000.000.000)	(4.775.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(12.000.000.000)</b>	<b>(4.775.500.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(10.706.771.833)</b>	<b>9.627.950.530</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>19.465.227.721</b>	<b>9.837.277.191</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>8.758.455.888</b>	<b>19.465.227.721</b>



Nguyễn Phúc Khánh

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2019

Kế toán trưởng

Tạ Văn Phương

Người lập biểu

Đỗ Quang Phong

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Mẫu số: B09-DN**

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

**1 Khái quát chung**

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

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

Tên giao dịch: HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT INVESTMENT

Trụ sở chính: Lô CC3 Khu ĐT mới Mỹ Đình II, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

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

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

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

**2 Những điểm quan trọng trong chính sách kế toán**

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty bị mua được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua, được ghi nhận là lợi thế thương mại tại khoản mục chi phí trả trước dài hạn. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động hợp nhất kinh doanh.

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

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

**Áp dụng Luật kế toán và các Chuẩn mực kế toán Việt nam**

Trong năm tài chính 2018, 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, Thông tư 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 200/2014/TT-BTC

Chúng tôi tuyên bố tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành; phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền:

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

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí bán hàng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:  $\text{Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ} = \text{Giá trị hàng tồn kho đầu kỳ} + \text{Giá trị hàng nhập trong kỳ} - \text{Giá trị hàng xuất trong kỳ}$ .

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

Lập dự phòng phải thu khó đòi

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

**Tài sản cố định và khấu hao**

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, vô hình

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo thời gian sử dụng ước tính và theo phương pháp khấu hao đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo thời gian khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính, sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính.

**Loại tài sản**

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

**Giá tham chiếu đối với các loại chứng khoán:**

- **Đối với chứng khoán niêm yết:**
- + Giá chứng khoán niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguồn vốn chủ sở hữu:**

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở tổng thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

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

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

**Các nghiệp vụ dự phòng rủi ro hối đoái**

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

**Các nghĩa vụ về thuế:**

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

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

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

**Các bên có liên quan**

Các bên có liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con - các cá nhân, trực tiếp hoặc gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

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



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

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

**V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tiền mặt</b>	<b>47.906.987</b>	<b>105.536.445</b>
<i>Tiền mặt VND</i>	47.906.987	105.536.445
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>3.710.548.901</b>	<b>1.887.186.949</b>
<i>Tiền VND gửi ngân hàng</i>	3.710.548.901	1.887.186.949
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>17.472.504.327</b>
<i>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn(*)</i>	5.000.000.000	17.472.504.327
<b>Cộng</b>	<b>8.758.455.888</b>	<b>19.465.227.721</b>

(\*) Hợp đồng gửi tiền số 320/2018/12/012/HĐTĐ và số 320/2018/12/013/HĐTĐ ngày 28/12/2018 giữa HUD8 và Vietinbank -xChi nhánh Thành An với số tiền lần lượt là 2 tỷ đồng và 3 tỷ đồng, thời điểm gửi 28/12/2018, đáo hạn ngày 28/01/2019, lãi suất 4,8%/năm.

**V.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
NH SHB - CN Hà Nội (*)	-	-	15.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	-	-	<b>15.000.000.000</b>	-

(\*) Hợp đồng gửi tiền số 0063/271217/HĐTĐ/SHB.110212 ngày 27/12/2017 giữa HUD8 và SHB với số tiền 5 tỷ, thời điểm gửi 27/12/2017, đáo hạn ngày 02/04/2018, lãi suất 5%/năm, tiền lãi được tính theo số dư, số ngày thực tế và lãi suất của hợp đồng

(\*) Hợp đồng gửi tiền số 0062/271217/HĐTĐ/SHB.110212 ngày 27/12/2017 giữa HUD8 và SHB với số tiền 5 tỷ, thời điểm gửi 27/12/2017, đáo hạn ngày 02/04/2018, lãi suất 5%/năm, tiền lãi được tính theo số dư, số ngày thực tế và lãi suất của hợp đồng

(\*) Hợp đồng gửi tiền số 0061/271217/HĐTĐ/SHB.110212 ngày 27/12/2017 giữa HUD8 và SHB với số tiền 5 tỷ, thời điểm gửi 27/12/2017, đáo hạn ngày 02/04/2018, lãi suất 5%/năm, tiền lãi được tính theo số dư, số ngày thực tế và lãi suất của hợp đồng

**V.3 Trả trước cho người bán**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ	-	414.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Phúc Long	188.000.000	-
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt	202.500.000	202.500.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	87.600.000	62.799.400
<b>Cộng</b>	<b>478.100.000</b>	<b>679.299.400</b>

**V.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

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

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

**V.5 Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thuế TNCN	2.147.095	-	2.404.784	-
Đặt cọc dự án HUD-Sơn Tây với Tổng Cty HUD	-	-	100.524.975.000	-
Lãi dự thu tiền gửi	-	-	50.033.459	-
Bảo hiểm xã hội	1.782.393	-	1.985.343	-
<b>Cộng</b>	<b>3.929.488</b>	<b>-</b>	<b>100.579.398.586</b>	<b>-</b>

**V.6 Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	205.436.684.352	(368.718.027)	177.348.663.179	(368.718.027)
<i>Dự án KĐT HUD Sơn Tây</i>	<i>100.524.975.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Tây Nam hồ Linh Đàm</i>	<i>14.730.845.403</i>	<i>-</i>	<i>88.393.285.880</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Lào Cai</i>	<i>90.160.170.313</i>	<i>(368.718.027)</i>	<i>88.955.377.299</i>	<i>(368.718.027)</i>
<i>Nhận Ủy quyền QLGS Vân Canh</i>	<i>20.693.636</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>205.436.684.352</b>	<b>(368.718.027)</b>	<b>177.348.663.179</b>	<b>(368.718.027)</b>

**V.7 Thuế GTGT được khấu trừ**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế GTGT được khấu trừ	1.414.051.141	1.506.898.960
<b>Cộng</b>	<b>1.414.051.141</b>	<b>1.506.898.960</b>

**V.8 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	922.933.752	1.495.224.415
Thuế giá trị gia tăng	-	65.340.975
<b>Cộng</b>	<b>922.933.752</b>	<b>1.560.565.390</b>

**V.9 Tài sản cố định hữu hình (Phụ lục số 01 trang 25)**

**V.10 Bất động sản đầu tư**

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>a, Bất động sản cho thuê</b>				
Nguyên giá	6.483.362.914	-	-	6.483.362.914
- Nhà	6.483.362.914	-	-	6.483.362.914
Hao mòn lũy kế	449.749.141	158.834.444	-	608.583.585
- Nhà	449.749.141	158.834.444	-	608.583.585
Giá trị còn lại	6.033.613.773	-	-	5.874.779.329
- Nhà	6.033.613.773	-	-	5.874.779.329

*Bất động sản đầu tư là kiốt cho thuê nhà DICT2 khu đô thị Linh Đàm*

**V.12 Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí bảo trì DICT2 Linh Đàm - Diện tích Ki ốt cho thuê	172.793.926	177.442.230
<b>Cộng</b>	<b>172.793.926</b>	<b>177.442.230</b>

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

**V.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Đầu tư Khai thác nhà Hà Nội	89.982.650	89.982.650	327.481.657	327.481.657
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	-	-	480.300.000	480.300.000
Công ty CP ĐT và TM KHP	-	-	4.856.804.800	4.856.804.800
Công ty CP Tư vấn Đầu tư A.LA	119.835.300	119.835.300	119.835.300	119.835.300
Phải trả khác	75.547.481	75.547.481	258.004.281	258.004.281
<b>Cộng</b>	<b>285.365.431</b>	<b>285.365.431</b>	<b>6.042.426.038</b>	<b>6.042.426.038</b>

**V.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Đối tượng khác	14.010.728	14.010.728	14.010.228	14.010.228
<b>Cộng</b>	<b>14.010.728</b>	<b>14.010.728</b>	<b>14.010.228</b>	<b>14.010.228</b>

**V.15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế TNDN	130.916.752	1.979.797.247	1.979.797.247	-
Thuế TNCN	195.205.739	814.191.135	497.395.771	512.001.103
<b>Cộng</b>	<b>326.122.491</b>	<b>2.793.988.382</b>	<b>2.477.193.018</b>	<b>512.001.103</b>

**V.16 Chi phí phải trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án nhà ở thấp tầng LK34,35, 37, 38, 41 KĐT Văn Canh	55.793.175	2.254.592.531
Dự án lô nhà ở thấp tầng TT2-TT6B Tây Nam Hồ Linh Đàm	1.591.626.533	1.605.469.730
Chi phí kiểm toán báo cáo tài chính	110.000.000	110.000.000
Trích trước chi phí thuê văn phòng	-	272.728
Dự án Tây Nam Linh Đàm	2.022.479.526	13.055.543.977
Trích trước chi phí lãi vay	98.191.781	-
Trích chi phí bảo vệ Công ty	8.609.091,00	-
<b>Cộng</b>	<b>3.886.700.106</b>	<b>17.025.878.966</b>

**V.17 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện	91.248.873.675	84.480.532.777
Doanh thu nhận trước	91.248.873.675	84.480.532.777
<b>Cộng</b>	<b>91.248.873.675</b>	<b>84.480.532.777</b>

**V.18 Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu tiền thuế TNCN	-	12.262.021
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	131.478.800	476.478.500

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

Các khoản phải trả phải nộp khác	2.077.992.777	2.191.712.217
<i>Dự án Vân Canh</i>	516.559.266	516.559.266
<i>Phải trả khác</i>	1.561.433.511	1.675.152.951
<b>Cộng</b>	<b>2.209.471.577</b>	<b>2.680.452.738</b>

**V.19 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (Phụ lục 02 trang 26)**

**V.20 Dự phòng phải trả ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Dự phòng BH sản phẩm HH	15.033.889.501	15.033.889.501	11.875.461.143	11.875.461.143
<i>Dự án DICT2</i>	7.706.235.628	7.706.235.628	7.706.235.628	7.706.235.628
<i>Dự án TT2, TT6B</i>	2.322.003.751	2.322.003.751	2.322.003.751	2.322.003.751
<i>Dự án TT6D</i>	5.005.650.122	5.005.650.122	1.847.221.764	1.847.221.764
<b>Cộng</b>	<b>15.033.889.501</b>	<b>15.033.889.501</b>	<b>11.875.461.143</b>	<b>11.875.461.143</b>

**V.21 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện	41.309.948.354	129.643.914.707
<i>Doanh thu nhận trước</i>	41.309.948.354	129.643.914.707
<b>Cộng</b>	<b>41.309.948.354</b>	<b>129.643.914.707</b>

**V.22 Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Phụ lục 03 trang 27, 28)**

**b. Chi tiết góp vốn**

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

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia trong năm	22.000.000.000	10.000.000.000

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

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

*Đơn vị tính: VND*

	Năm nay	Năm trước
<b>VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng	87.986.453.819	126.920.056.353
<b>Cộng</b>	<b>87.986.453.819</b>	<b>126.920.056.353</b>
<b>VI.2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần bán hàng	87.986.453.819	126.920.056.353
<b>Cộng</b>	<b>87.986.453.819</b>	<b>126.920.056.353</b>
<b>VI.3 Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hàng bán	65.520.814.818	99.291.377.026
<b>Cộng</b>	<b>65.520.814.818</b>	<b>99.291.377.026</b>
<b>VI.4 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	802.279.637	6.972.988.220
<b>Cộng</b>	<b>802.279.637</b>	<b>6.972.988.220</b>
<b>VI.5 Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	117.438.289	173.894.040
<b>Cộng</b>	<b>117.438.289</b>	<b>173.894.040</b>
<b>VI.6 Lợi nhuận khác</b>		
Thu nhập khác	18.035.558	7.642.338
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	727.273	
Thu nhập khác	17.308.285	7.642.338
<b>Chi phí khác</b>	-	-
GTCL của TSCĐ đã thanh lý	-	
Chi phí khác	-	
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>18.035.558</b>	<b>7.642.338</b>
<b>VI.7 Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế trong năm (1)</b>	<b>11.863.855.789</b>	<b>21.326.999.300</b>
Chi phí không được trừ (2)	242.000.000	250.128.882
Tổng thu nhập tính thuế trong năm(3)=(1)+(2)	12.105.855.789	21.577.128.182
Thuế TNDN phải nộp trong năm (4)	2.421.171.158	4.315.425.637
Thuế TNDN hoãn lại trong năm (5)	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (6)=(1)-(4)-(5)</b>	<b>9.442.684.631</b>	<b>17.011.573.663</b>
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>9.442.684.631</b>	<b>17.011.573.663</b>
Các khoản tăng, giảm lợi nhuận	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng (+)	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm (-)	-	-
LN hoặc lỗ PB cho CĐ hiện hữu sở hữu CPPT	9.442.684.631	17.011.573.663
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	10.000.000	10.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>944</b>	<b>1.701</b>

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

**VI.8 Chi phí sản xuất theo yếu tố**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	151.099.008	237.280.508
Chi phí nhân công	6.731.940.748	6.940.874.452
Chi phí khấu hao TSCĐ	707.600.580	838.488.564
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.534.280.164	1.625.503.423
Chi phí khác bằng tiền	2.179.739.618	3.466.269.598
	<u><b>11.304.660.118</b></u>	<u><b>13.108.416.545</b></u>

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

<b>Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>	<u><b>Số tiền (VNĐ)</b></u>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	19.800.000.000
<b>Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>	<u><b>Số tiền (VNĐ)</b></u>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	9.800.000.000

**VIII. Những thông tin khác**

**1. Công cụ tài chính**

- 1.1 Quản lý rủi ro vốn:** Công ty thực hiện quản trị nguồn vốn để đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động vừa có thể tối đa hoá lợi ích của Cổ đông thông qua việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả.
- 1.2 Tài sản tài chính:** Là các tài sản mà qua đó Công ty có thể phát sinh các khoản thu nhập trong tương lai. Các tài sản này đã được xác định lại theo giá trị hợp lý tại ngày lập Báo cáo tài chính:

<b>Khoản mục</b>	<b>Giá trị ghi sổ</b>	<b>Giá trị hợp lý</b>
- Tiền và tương đương tiền	8.758.455.888	8.758.455.888
- Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
- Các khoản nợ phải thu ngắn hạn	3.929.488	3.929.488

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

<b>Khoản mục</b>	<b>Số dư ngày 31/12/2018</b>
- Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn	10.000.000.000
- Phải trả người bán	285.365.431
- Phải trả nội bộ và phải trả khác	2.209.471.577

**1.4 Quản lý rủi ro tài chính:**

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

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

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

Bảng tính dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng đối với các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018:

<b>Khoản mục</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng cộng</b>
- Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn	10.000.000.000	-	10.000.000.000
- Phải trả người bán	285.365.431	-	285.365.431
- Phải trả nội bộ và phải trả khác	2.209.471.577	-	2.209.471.577

**2. Thông tin các bên liên quan**

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

**2.1 Giao dịch với các bên liên quan:**

<b>Nội dung</b>	<b>Quan hệ với Công ty</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
<b>Bán hàng</b>			
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo (HUD Tam đảo)	Thành viên Tổng Công ty	93.706.107	102.968.576

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

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ		724.060.374
<b>Mua hàng</b>			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	101.032.838.818	480.300.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD 3	Thành viên Tổng Công ty	-	747.662.400
<i>Trong đó chi tiết gồm:</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và XD HUD3		-	(6.805.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.3		-	754.467.400
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo (HUD Tam đảo)	Thành viên Tổng Công ty	103.309.092	122.249.091

**2.2 Công nợ với các bên liên quan**

**Phải thu khác**

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

**Phải thu khách hàng**

Bên liên quan	Tài khoản	Cuối năm	Đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	131	-	-

**Vay ngắn hạn**

Bên liên quan	Tài khoản	Cuối năm	Đầu năm
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land	341	10.000.000.000	-

**Các khoản phải trả**

Bên liên quan	Tài khoản	Cuối năm	Đầu năm
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	331	-	480.300.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	335	-	272.728
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD 3	331	-	37.693.600
<i>Trong đó chi tiết gồm:</i>			
Công ty CP đầu tư và Xây dựng HUD3		-	(6.805.000)
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.3		-	44.498.600
Công ty HUD-CIC	331	16.770.021	16.770.021
Công ty CP Đầu tư Tam Đảo	335/338	8.609.091	8.609.091

**3. Thông tin khác**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế với việc áp dụng các quy định và Chuẩn mực kế toán cho các giao dịch tại Công ty có thể được giải thích theo cách khác nhau vì vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.



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

**IX Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2017 được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt

**X Điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính**

Điều chỉnh theo Biên bản thanh tra của Thanh tra Bộ Tài Chính ngày 28/12/2018 do: Trích trước chi phí chưa phù hợp số tiền 654.583.758 đồng, dẫn đến tăng số thuế TNDN phải nộp là 130.916.752 đồng. Báo cáo tài chính năm 2017 được điều chỉnh hồi tố một số nội dung sau:

Mã số	Bảng cân đối kế toán	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Sau điều chỉnh
313	Thuế và các khoản phải nộp NN	195.205.739	130.916.752	326.122.491
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17.680.462.724	(654.583.758)	17.025.878.966
421	Lợi nhuận chưa phân phối	22.102.573.764	523.667.006	22.626.240.770

Mã số	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Trước điều chỉnh	Điều chỉnh	Sau điều chỉnh
11	Giá vốn hàng bán	99.945.960.784	(654.583.758)	99.291.377.026
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.184.508.885	130.916.752	4.315.425.637

**Giám đốc**

**Kế toán trưởng**

**Người lập biểu**



**Nguyễn Phúc Khánh**

**Tạ Văn Phương**

**Đỗ Quang Phong**

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2019

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

Phụ lục 01: Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình		Đơn vị tính: VNĐ				
Nội dung	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện, vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	-	-	5.919.797.272	218.695.456	-	6.138.492.728
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác do phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	60.000.000	34.150.000	-	94.150.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	60.000.000	34.150.000	-	94.150.000
- Giảm khác do phân loại lại	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	-	-	<b>5.859.797.272</b>	<b>184.545.456</b>	-	<b>6.044.342.728</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	-	-	3.462.944.507	218.695.456	-	3.681.639.963
Số tăng trong năm	-	-	702.952.276	-	-	702.952.276
- Khấu hao trong năm	-	-	702.952.276	-	-	702.952.276
- Tăng do phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	60.000.000	34.150.000	-	94.150.000
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	60.000.000	34.150.000	-	94.150.000
- Giảm do phân loại lại	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	-	-	<b>4.105.896.783</b>	<b>184.545.456</b>	-	<b>4.290.442.239</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	-	-	2.456.852.765	-	-	2.456.852.765
Tại ngày cuối năm	-	-	1.753.900.489	-	-	1.753.900.489

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

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

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	10.000.000.000	10.000.000.000	19.800.000.000	9.800.000.000	-	-
Vay ngắn hạn VNĐ	10.000.000.000	10.000.000.000	19.800.000.000	9.800.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Chi nhánh Hà Nội) (*)	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land (**)	10.000.000.000	10.000.000.000	13.800.000.000	3.800.000.000	-	-
	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>19.800.000.000</b>	<b>9.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Hợp đồng số 04-2018/HĐTDNH-PN/SHB.110212 ngày 06/02/2018, theo đó Công ty vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB) 6 tỷ đồng, mục đích vay nhằm bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay từ 06/02/2018 đến 10/02/2018, lãi suất vay 7,5%/năm.

(\*\*) Hợp đồng số 34/HĐVV ngày 15/06/2018, theo đó Công ty vay Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land 3,8 tỷ đồng, mục đích vay nhằm bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 01 tháng, lãi suất 5,5%/năm.

(\*\*) Hợp đồng số 17/HĐVV ngày 05/11/2018, theo đó Công ty vay Công ty TNHH MTV ĐTPT Nhà và Đô thị Thịnh Phát Land 10 tỷ đồng, mục đích vay nhằm bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm.

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

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

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Vốn đầu tư chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc chủ sở hữu	LN sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>1. Số dư đầu năm trước</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>18.441.964.996</b>	-	-	<b>17.648.157.045</b>	<b>136.090.122.041</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	16.487.906.657	16.487.906.657
- Tăng khác (*)	-	-	-	-	523.667.006	523.667.006
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Phân phối LNST	-	-	-	-	(12.033.489.938)	(12.033.489.938)
<b>2. Số dư cuối năm trước</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>18.441.964.996</b>	-	-	<b>22.626.240.770</b>	<b>141.068.205.766</b>
<b>3. Số dư đầu năm nay</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>18.441.964.996</b>	-	-	<b>22.626.240.770</b>	<b>141.068.205.766</b>
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	9.442.684.631	9.442.684.631
- Tăng khác	-	-	-	-	9.220.982.498	9.220.982.498
- Giảm vốn trong năm nay	-	(9.220.982.498)	-	-	-	(9.220.982.498)
- Phân phối LNST	-	-	-	-	(24.345.000.000)	(24.345.000.000)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>4. Số dư cuối năm nay</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>9.220.982.498</b>	-	-	<b>16.944.907.899</b>	<b>126.165.890.397</b>

(\*) Điều chỉnh theo Biên bản Thanh tra Bộ Tài chính ngày 28/12/2018

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Đầu năm	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ
Tổng Công ty Phát triển Nhà và Đô thị (HUD)	51.000.000.000	51%	51.000.000.000	51%
Công ty Cổ phần Tasco	9.000.000.000	9%	9.000.000.000	9%
Vốn góp của các đối tượng cá nhân khác	40.000.000.000	40%	40.000.000.000	40%
	<b>100.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

c) Phân phối lợi nhuận trong năm		Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận thực hiện trong năm</b>		<b>9.442.684.631</b>	<b>17.011.573.663</b>
<b>Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm</b>		<b>22.626.240.770</b>	<b>17.648.157.045</b>
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trong năm (từ quỹ ĐIPT)		9.220.982.498	-
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trong năm		-	-
<b>Lợi nhuận đã phân phối trong năm (*)</b>		<b>24.345.000.000</b>	<b>12.033.489.938</b>
Chia cổ tức		22.000.000.000	10.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển		-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.955.000.000	1.542.489.938
Quỹ khen thưởng ban điều hành		318.000.000	419.000.000
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		72.000.000	72.000.000
<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối đến cuối năm</b>		<b>16.944.907.899</b>	<b>22.626.240.770</b>

(\*): Lợi nhuận được phân phối theo Nghị quyết số 55/NQ-DHCD ngày 21/03/2018 của Đại hội Cổ đông thường niên của Công ty.