



BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3
Cho quý 4 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**
Cho quý 4 năm 2018**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		567.800.422.071	544.900.378.973
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	64.624.355.499	32.644.071.764
111	1. Tiền		49.624.355.499	22.644.071.764
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000	10.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		143.368.787.801	188.318.125.463
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	101.224.304.260	84.519.541.462
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		4.514.180.975	62.694.902.251
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		6.574.421.000	6.594.421.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	31.055.881.566	34.509.260.750
140	IV. Hàng tồn kho	7	358.340.822.154	322.712.820.864
141	1. Hàng tồn kho		358.340.822.154	322.712.820.864
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.466.456.617	1.225.360.882
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		180.212.151	426.805.626
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	1.286.244.466	798.555.256
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		73.505.785.468	82.545.188.599
220	II. Tài sản cố định		40.043.680.820	43.556.005.382
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	40.043.680.820	43.556.005.382
222	- Nguyên giá		52.633.616.410	52.205.297.624
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.589.935.590)	(8.649.292.242)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	7	696.616.816	696.616.816
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		696.616.816	696.616.816
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4	30.442.279.856	35.973.851.361
251	1. Đầu tư vào công ty con		9.180.000.000	9.180.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.700.000.000	3.700.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		18.860.000.000	23.860.000.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.297.720.144)	(766.148.639)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.323.207.976	2.318.715.040
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.323.207.976	2.318.715.040
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		641.306.207.539	627.445.567.572

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**
Cho quý 4 năm 2018

300	A. NỢ PHẢI TRẢ		485.526.039.358	444.137.063.240
310	I. Nợ ngắn hạn		485.526.039.358	444.137.063.240
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	14.990.799.826	20.594.349.118
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		267.525.941.371	190.172.204.473
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	4.348.428.116	603.724.236
314	4. Phải trả người lao động		1.894.738.152	
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		7.872.637.343	8.379.226.379
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	12	77.073.248.625	68.770.058.712
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9	108.434.124.645	153.888.785.530
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.386.121.280	1.728.714.792
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		155.780.168.181	183.308.504.332
410	I. Vốn chủ sở hữu	13	155.780.168.181	183.308.504.332
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		99.999.440.000	99.999.440.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		99.999.440.000	99.999.440.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		26.973.903.553	53.947.807.106
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		28.806.824.628	29.361.257.226
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		7.595.446.367	10.266.806.159
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ này		21.211.378.261	19.094.451.067
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		641.306.207.539	627.445.567.572



Lại Huy Mạnh
Người lập



Trịnh Duy Hoàn
Kế toán trưởng



Vương Đăng Phương
Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho quý 4 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2018

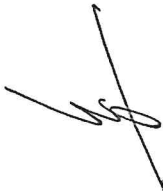
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2018		Quý 4 năm 2017		Lũy kế năm 2018		Lũy kế năm 2017	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14	298.250.010.914	36.165.247.150	444.574.958.728	230.839.259.859				
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	15	-	649.071.340	-	669.234.920				
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		298.250.010.914	35.516.175.810	444.574.958.728	230.170.024.939				
11	4. Giá vốn hàng bán	16	268.714.557.286	7.316.426.689	386.920.114.345	176.036.449.249				
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.535.453.628	28.199.749.121	57.654.844.383	54.133.575.690				
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17	180.029.172	1.006.639.707	2.620.073.650	3.804.276.431				
22	7. Chi phí tài chính	18	2.919.195.726	10.065.457.675	10.818.903.842	13.623.459.226				
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.387.624.221	10.065.457.675	10.287.332.337	13.623.459.226				
24	8. Chi phí bán hàng		36.300.000	-	36.300.000	66.800.000				
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	11.554.387.949	12.928.313.162	22.729.199.681	20.307.527.187				
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		15.205.599.125	6.212.617.991	26.690.514.510	23.940.065.708				
31	11. Thu nhập khác		23.851.805	42.590.089	73.965.805	61.801.221				
32	12. Chi phí khác	19	161.556.668	160.510.610	175.463.992	168.822.178				
40	13. Lợi nhuận khác		(137.704.863)	(117.920.521)	(101.498.187)	(107.020.957)				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho quý 4 năm 2018

50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.067.894.262	6.094.697.470	26.589.016.323	23.833.044.751
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20	1.263.365.008	5.377.638.062	4.738.593.684
52	16. Thù lao thành viên HĐQT, ban kiểm soát	-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.940.330.127	4.831.332.462	21.211.378.261	19.094.451.067
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.194	483	2.121	1.909



Lại Huy Mạnh
Người lập



Trịnh Duy Hoàn
Kế toán trưởng




Vương Đăng Phương
Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 4 năm 2018
(Theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	MS	12 tháng	12 tháng
		năm 2018	năm 2017
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	26.589.016.323	23.833.044.751
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.940.643.348	3.592.958.691
- Các khoản dự phòng	03	531.571.505	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.620.073.650)	(3.804.276.431)
- Chi phí lãi vay	06	10.287.332.337	13.623.459.226
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	38.728.489.863	37.245.186.237
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	44.708.241.927	(54.172.351.150)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(35.628.001.290)	(64.400.118.695)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	72.631.395.601	109.634.124.029
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(4.492.936)	(1.170.441.034)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.287.332.337)	(8.263.059.815)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.865.327.272)	(8.504.324.844)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(4.039.951.800)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	100.243.021.756	10.369.014.728
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(428.318.786)	(6.691.136.131)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(25.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		18.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.620.073.650	3.804.276.431
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	7.191.754.864	(9.886.859.700)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	309.213.203.588	215.866.623.866
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(354.667.864.473)	197.686.027.510
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(29.999.832.000)	9.499.946.800
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(75.454.492.885)	8.680.649.556
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	31.980.283.735	9.162.804.584
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		32.644.071.764	23.481.267.180
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ		64.624.355.499	32.644.071.764



Lại Huy Mạnh
Người lập



Trịnh Duy Hoàn
Kế toán trưởng





Vương Đăng Phương
Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

Quý 4 năm 2018

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà Hà Đông, được thành lập theo Quyết định số 327/QĐ-UB ngày 01/10/1995 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Tây và được đổi tên thành Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển đô thị số 3 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 1151/QĐ-BXD ngày 18/08/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần theo Quyết định số 1182/QĐ-BXD ngày 22/07/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và chính thức đi vào hoạt động kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 01/10/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0500227640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tây (nay là Thành phố Hà Nội), đăng ký lần đầu ngày 20/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 22 tháng 04 năm 2014.

Trụ sở của Công ty được đặt tại: Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu, Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty đăng ký là 99.999.440.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến 31 tháng 12 năm 2016 là 99.999.440.000 đồng; tương đương 9.999.944 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất lớn vào quy mô của các công trình xây dựng và các dự án bất động sản.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh 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 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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính

2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 200/2014/TT-BTC và Quyết định 15/2006/QĐ-BTC, tại Thuyết minh số 24.

2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ chưa được loại trừ/đã được loại trừ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng này kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con Từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty mẹ.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu được thực hiện ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . 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.

2.9 . Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang 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 kỳ.

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

2.10 . Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 05 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	30 - 50 năm

Hợp đồng ủy thác đầu tư

Các tài sản đầu tư và vốn ủy thác nhận được từ các cá nhân, tổ chức ủy thác đầu tư theo hợp đồng ủy thác đầu tư được ghi nhận và trình bày là các khoản phải thu và các khoản phải trả cho người ủy thác đầu tư trên bảng cân đối kế toán của Công ty.

2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

2.12 . 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.

2.13 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 hóa) 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.

2.15 . 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. 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 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 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.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- 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 nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

2.18 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

2.19 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. 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 kỳ 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).

2.20 . Ghi nhận 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 lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.21 . Các khoản thuế

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN 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 TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

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 Công ty.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**
Cho quý 4 năm 2018**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
	VND	VND
Tiền mặt	113.052.654	96.347.972
Tiền gửi ngân hàng	49.511.302.845	22.547.723.792
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	10.000.000.000
	<u>64.624.355.499</u>	<u>32.644.071.764</u>

Tại 31/12/2018, các khoản tương đương tiền có giá trị ...VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn/dài hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 9).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho quý 4 năm 2018

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào Công ty con	9.180.000.000	9.180.000.000	9.180.000.000	9.180.000.000
- Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	4.080.000.000	4.080.000.000	4.080.000.000	4.080.000.000
- Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	5.100.000.000	5.100.000.000	5.100.000.000	5.100.000.000
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	3.700.000.000	3.700.000.000	3.700.000.000	3.700.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000	1.600.000.000
- Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
- Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Đầu tư khác	18.860.000.000	18.093.851.361	23.860.000.000	23.093.851.361
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Kiến Hưng ⁽¹⁾		(1.297.720.144)		(766.148.639)
- Công ty Cổ Phần Nikko Việt Nam ⁽²⁾	2.610.000.000	1.843.851.361	5.000.000.000	5.000.000.000
- Đầu tư góp vốn thực hiện dự án Đà Lạt		(1.297.720.144)	2.610.000.000	1.843.851.361
	16.250.000.000	16.250.000.000	16.250.000.000	16.250.000.000
	31.740.000.000	30.973.851.361	36.740.000.000	35.973.851.361

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**
Cho quý 4 năm 2018**b Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con 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 CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	Thành phố Hà Nội	51,00%	51,00%	Xây lắp, kinh doanh vật tư, cho thuê thiết bị

c Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, 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 CP Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Thành phố Hà Nội	20,00%	20,00%	Đầu tư, xây lắp, cho thuê máy móc thiết bị
Công ty CP Đầu tư Xây lắp và Thương mại Dịch Vụ HUD3.6	Thành phố Hồ Chí Minh	30,00%	30,00%	Xây lắp, tư vấn, cho thuê máy móc thiết bị
Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	Thành phố Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, tư vấn, dịch vụ quản lý đô thị

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ:

	Mối quan hệ	Quý 4 năm 2018 VND	Quý 4 năm 2017 VND
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Công ty con	-	2.537.213.425
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.3	Công ty con	-	1.772.627.053
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty liên kết	12.988.150.849	-
Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	Công ty liên kết	324.364.545	-

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a Phải thu của khách hàng ngắn hạn	101.224.304.260	84.519.541.462
- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	29.275.504.480	30.054.270.855
- Các khoản phải thu khách hàng khác	20.080.970.853	10.377.820.990
- Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Phong Phú Deawon	10.108.156.207	-
- Công ty TNHH Vintep Hà Nội	9.919.373.271	9.323.611.073
- Công ty cổ phần Lộc Ninh	11.234.849.454	12.363.412.355
- Công ty TNHH MSC Việt Nam	6.473.880.000	-
- Công ty cổ phần Tasco	14.131.569.995	22.400.426.189
	101.224.304.260	84.519.541.462

	Mối quan hệ	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan			
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Công ty mẹ	29.275.504.480	30.054.270.855
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Cùng công ty mẹ	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho quý 4 năm 2018

Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD6	Cùng công ty mẹ	-	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	Cùng công ty mẹ	-	-
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	Cùng công ty mẹ	-	-
Công ty CP Dịch vụ và Quản lý Đô thị HUD3S	Công ty liên kết	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3
 Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
 Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính
 Cho quý 4 năm 2018

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	31.055.881.566	0	34.509.260.750	0
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.609.630.432	-	682.529.615	-
- Tạm ứng	24.472.462.806	-	27.969.610.704	-
- Phải thu về tiền ủy thác của nhà đầu tư	1.368.000.000	-	1.368.000.000	-
- Phải thu về chi phí Ban điều hành Dự án Bắc Ninh	926.112.667	-	926.112.667	-
- Phải thu khác	2.679.675.661	-	3.563.007.764	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
	31.055.881.566	0	34.509.260.750	0

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho quý 4 năm 2018

7 . HÀNG TÒN KHO

	31/12/2018		01/01/2018	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	358.340.822.154	-	322.712.820.864	-
	<u>358.340.822.154</u>	<u>-</u>	<u>322.712.820.864</u>	<u>-</u>

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
- Xây dựng cơ bản dở dang	696.616.816	696.616.816
Văn phòng tại 123 Tô Hiệu	-	-
Dự án T1 - T11 CT18 Việt Hưng	696.616.816	696.616.816
	<u>696.616.816</u>	<u>696.616.816</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**
Cho quý 4 năm 2018**8 . 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	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	34.170.595.808	9.873.882.227	7.824.752.758	336.066.831	-	52.205.297.624
- Mua trong kỳ	109.046.059	319.272.727	-	-	-	428.318.786
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành		-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	34.279.641.867	10.193.154.954	7.824.752.758	336.066.831	-	52.633.616.410
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	2.876.895.796	1.700.932.133	3.809.544.203	261.920.111	-	8.649.292.242
- Khấu hao trong kỳ	1.282.021.801	1.453.489.071	1.157.722.124	47.410.352	-	3.940.643.348
Số dư cuối kỳ	4.158.917.597	3.154.421.204	4.967.266.327	309.330.463	-	12.589.935.590
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	31.293.700.012	8.172.950.094	4.015.208.555	74.146.720	-	43.556.005.382
Tại ngày cuối kỳ	30.120.724.270	7.038.733.750	2.857.486.431	26.736.368	-	40.043.680.820

Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.061.132.286 , tại ngày 31/12/2017 là 1.031.132.286 đồng
- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ chờ thanh lý:
- Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai:
- Các thay đổi khác về tài sản cố định hữu hình:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho quý 4 năm 2018

9 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2018		Trong kỳ		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 TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽¹⁾	153.888.785.530	153.888.785.530	309.213.203.588	354.667.864.473	108.434.124.645	108.434.124.645
- VCB chi nhánh Thành công	40.732.745.047	40.732.745.047	129.111.609.263	125.518.229.665	44.326.124.645	44.326.124.645
- Vay tổ chức, cá nhân khác ⁽²⁾	41.358.040.483	41.358.040.483	151.771.594.325	193.129.634.808	-	-
	71.798.000.000	71.798.000.000	28.330.000.000	36.020.000.000	64.108.000.000	64.108.000.000
	153.888.785.530	153.888.785.530	309.213.203.588	354.667.864.473	108.434.124.645	108.434.124.645

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2018/177867/HDDTD - HUD3 ngày 06/08/2018, với các điều khoản chi tiết sau:

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

(2) Các khoản vay tổ chức, cá nhân khác với lãi suất cho vay bằng lãi suất cho vay ngắn hạn của ngân hàng Công ty giao dịch tại từng thời điểm, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, cho vay không xác định thời hạn hoặc thời hạn từ 6 tháng đến 1 năm, hình thức bảo đảm tiền vay là tín chấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho quý 4 năm 2018

10 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán ngắn hạn				
- Tổng công ty Đầu tư Xây dựng Hoàng Long	14.990.799.826	14.990.799.826	20.594.349.118	20.594.349.118
- Công ty CP TM sản xuất và Xây dựng 405	-	-	4.544.607.000	4.544.607.000
- Công ty CP Đầu tư và xây dựng số 4	1.917.343.394	1.917.343.394	1.982.333.657	1.982.333.657
- Công ty CP Dịch vụ và quản lý đô thị HUD3S	419.298.245	419.298.245	1.219.110.207	1.219.110.207
- Công ty cổ phần Kaiko	647.069.189	647.069.189	869.101.746	869.101.746
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	1.646.028.681	1.646.028.681	3.043.426.661	3.043.426.661
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.3	2.959.252.605	2.959.252.605	3.422.820.372	3.422.820.372
- Công ty CP Đầu tư và xây lắp Điện nước HUD3.1	1.568.246.238	1.568.246.238	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	5.833.561.474	5.833.561.474	5.512.949.475	5.512.949.475
	14.990.799.826	14.990.799.826	20.594.349.118	20.594.349.118
b) Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	6.592.825.769	6.592.825.769	6.466.247.033	6.466.247.033
- Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.3	1.646.028.681	1.646.028.681	3.043.426.661	3.043.426.661
- Công ty CP Đầu tư và xây lắp Điện nước HUD3.1	2.959.252.605	2.959.252.605	3.422.820.372	3.422.820.372
- Công ty CP Dịch vụ và Quản lý đô thị HUD3S	1.568.246.238	1.568.246.238	-	-
	419.298.245	419.298.245	6.466.247.033	6.466.247.033
	6.592.825.769	6.592.825.769	6.466.247.033	6.466.247.033

Mối quan hệ

01/01/2018

31/12/2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính
Cho quý 4 năm 2018

11 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng		166.552.616	17.797.739.305	14.377.264.918		3.587.027.003
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	798.555.256	-	5.377.638.062	5.865.327.272	1.286.244.466	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	603.724.236	2.129.100.495	1.971.423.618	-	761.401.113
	798.555.256	770.276.852	25.304.477.862	22.214.015.808	1.286.244.466	4.348.428.116

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3

Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính

Cho quý 4 năm 2018

12 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	77.073.248.625	68.770.058.712
- Kinh phí công đoàn	29.089.861	28.467.780
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	9.999.944.000	-
- Phải trả lãi vay	11.163.280.057	7.053.828.141
- Phải trả các đội chi phí các dự án, các công trình	38.642.573.709	39.596.058.772
- Phải trả tổ chức, cá nhân tiền nhận ủy thác đầu tư	1.368.000.000	1.368.000.000
- Phải trả đối tác tiền góp vốn dự án KĐT Đông Sơn, Thanh Hóa	-	5.796.220.000
- Phải trả đối tác tiền lãi thực hiện dự án 123 Tô Hiệu, Hà Đông	3.934.922.422	2.881.514.698
- Phải trả khác về các dự án	1.010.491.444	1.475.801.444
- Phải trả tiền bảo trì dự án HUD3 Tower, CT3 Linh Đàm, Hanel	10.689.739.498	9.278.528.116
- Phải trả tiền đặt cọc sửa chữa căn hộ	197.595.200	105.286.800
- Các khoản phải trả khác	37.612.434	1.186.352.961
	<u>77.073.248.625</u>	<u>68.770.058.712</u>

13 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	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	99.999.440.000	53.947.807.106	22.016.605.998	175.963.853.104
Lãi trong kỳ trước	-	-	19.094.451.067	19.094.451.067
Phân phối lợi nhuận	-	-	(11.749.799.839)	(11.749.799.839)
Số dư cuối kỳ trước	<u>99.999.440.000</u>	<u>53.947.807.106</u>	<u>29.361.257.226</u>	<u>183.308.504.332</u>
Số dư đầu kỳ nay	99.999.440.000	53.947.807.106	29.361.257.226	183.308.504.332
Lãi/lỗ trong kỳ nay	-	-	21.211.378.261	21.211.378.261
Thù lao HĐQT	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	(26.973.903.553)	(21.765.810.859)	(48.739.714.412)
Số dư cuối kỳ nay	<u>99.999.440.000</u>	<u>26.973.903.553</u>	<u>28.806.824.628</u>	<u>155.780.168.181</u>

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

	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	248.518.451.842	3.073.332.339
Doanh thu hợp đồng xây dựng	49.265.013.864	32.363.727.599
- <i>Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ</i>	49.265.013.864	32.363.727.599
Doanh thu cung cấp dịch vụ	466.545.208	728.187.212
	<u>298.250.010.914</u>	<u>36.165.247.150</u>
b) Doanh thu đối với các bên liên quan		

	Mối quan hệ	Quý 4 năm 2018	Quý 4 năm 2017
		VND	VND
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD	Công ty mẹ	-	5.518.693.637
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Cùng công ty mẹ	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà và đô thị HUD6	Cùng công ty mẹ	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**
Cho quý 4 năm 2018**16 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý 4 năm 2018</u>	<u>Quý 4 năm 2017</u>
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản	220.950.011.692	(23.612.761.521)
Giá vốn hợp đồng xây dựng	47.764.545.594	30.929.188.210
Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ	-	-
	<u>268.714.557.286</u>	<u>7.316.426.689</u>

17 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4 năm 2018</u>	<u>Quý 4 năm 2017</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	180.029.172	1.006.639.707
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
	<u>180.029.172</u>	<u>1.006.639.707</u>

18 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 4 năm 2018</u>	<u>Quý 4 năm 2017</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.387.624.221	10.065.457.675
Dự phòng đầu tư tài chính	531.571.505	-
	<u>2.919.195.726</u>	<u>10.065.457.675</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG HUD3Tòa nhà HUD3 Tower, Số 121-123 Đường Tô Hiệu,
Phường Nguyễn Trãi, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho quý 4 năm 2018

19 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 4 năm 2018</u>	<u>Quý 4 năm 2017</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71.245.335	72.378.624
Chi phí nhân công	7.159.888.633	9.415.339.461
Chi phí khấu hao tài sản cố định	672.517.866	530.501.658
Thuế, phí, lệ phí	19.201.431	1.220.067.141
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.713.205	631.931.143
Chi phí khác bằng tiền	3.536.821.479	1.058.095.135
	<u>11.554.387.949</u>	<u>12.928.313.162</u>

20 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý 4 năm 2018</u>	<u>Quý 4 năm 2017</u>
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	(3.006.497.977)	3.004.344.295
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(1.407.310.624)	(5.066.264.599)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ	<u>3.127.564.135</u>	<u>1.263.365.008</u>
Thuế TNDN còn phải nộp đến cuối kỳ	<u>(1.286.244.466)</u>	<u>(798.555.296)</u>

21 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4/2018 đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng.

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

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	31/12/2018	01/01/2018
		VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	8.394.801.576	7.629.716.276
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà HUD2	Cùng công ty mẹ	-	-
Ứng trước cho người bán			
Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.2	Công ty con	2.747.376.853	2.276.077.484
Công ty CP Xây lắp và phát triển nhà HUD3.3	Công ty con	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp điện nước HUD3.1	Công ty liên kết	460.249.000	-

23 . THÔNG TIN KHÁC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Doanh thu thuần quý 4/2018 đạt 298,3 tỷ, tăng 724 % so với cùng kỳ (doanh thu quý 4/2017 đạt 36,2 tỷ). Doanh thu tăng trong kỳ là do Công ty ghi nhận được doanh thu của Dự án Hanel số 60 Nguyễn Đức Cảnh, một số công trình quyết toán bàn giao cho Chủ đầu tư. Đây là yếu tố làm cho doanh thu tăng so với quý 4 năm 2017

Lợi nhuận sau thuế Quý 4 năm 2018 của Công ty đạt 11,9 tỷ tăng 147,2% so với quý 4/2017, do Công ty ghi nhận được lợi nhuận đầu tư của dự án Hanel số 60 Nguyễn Đức Cảnh. Vì vậy làm cho lợi nhuận tăng so với cùng kỳ năm 2017.

24 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Một số chỉ tiêu số dư đầu kỳ đã được phân loại lại do thay đổi theo biên bản thanh tra BTC năm 2017

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


Lại Huy Mạnh
Người lập


Trịnh Duy Hoàn
Kế toán trưởng


Vương Đăng Phương
Giám đốc



Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2019