

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC, PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH	01-02
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3/2017	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	03-04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	06
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	07-20

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2 trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC

Ông Ngô Văn Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thế Ước	Ủy viên
Ông Nguyễn Quang Vinh	Ủy viên (Hết nhiệm kỳ từ ngày 24/4/2017)
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Ủy viên
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Ủy viên (Bổ nhiệm từ ngày 24/4/2017)

Các thành viên Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này và Báo cáo tài chính Quý gồm:

Ông Nguyễn Thế Ước	Giám đốc
Ông Bùi Ngô Việt Cường	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Lưu Kiên	Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2017, phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Thiết lập và áp dụng kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận;
- 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;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc



Nguyễn Thế Ước
Giám đốc Công ty

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tôi, Ngô Văn Thanh - Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của Công ty, phê duyệt các Báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/9/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ đến ngày 30/9/2017, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Ngô Văn Thanh

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2017

loshuach

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017

Mẫu B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	TM	30/9/2017 VND	01/01/2017 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		351.738.070.446	511.580.628.337
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	149.618.661.454	64.365.039.960
111	1. Tiền		7.178.326.454	11.541.663.960
112	2. Các khoản tương đương tiền		142.440.335.000	52.823.376.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		11.114.871.879	64.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		11.114.871.879	64.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		79.767.898.477	192.414.414.908
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	50.927.847.854	122.506.749.153
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.620.067.895	3.882.817.334
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5	20.000.000.000	60.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	5.219.982.728	6.024.848.421
140	IV. Hàng tồn kho	7	106.731.501.006	190.740.674.149
141	1. Hàng tồn kho		106.731.501.006	190.740.674.149
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.505.137.630	60.499.320
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		4.142.503	60.499.320
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	-
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		4.500.995.127	-
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		16.133.002.752	10.600.632.368
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định	8	8.748.279.600	9.352.694.471
221	1. Tài sản cố định hữu hình		8.748.279.600	9.352.694.471
222	- Nguyên giá		15.351.075.285	15.312.658.012
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.602.795.685)	(5.959.963.541)
230	III. Bất động sản đầu tư	9	6.060.651.402	-
231	- Nguyên giá		6.121.870.104	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(61.218.702)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.324.071.750	1.247.937.897
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		964.071.750	1.247.937.897
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		360.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		367.871.073.198	522.181.260.705

Handwritten signature

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017

Mẫu B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Quý 3 năm 2017

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/9/2017 VND	01/01/2017 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		220.617.396.612	377.734.871.233
310	I. Nợ ngắn hạn		220.617.396.612	377.734.871.233
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	14.597.612.744	67.283.187.722
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		73.914.332.985	61.761.255.629
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		437.819.991	8.369.621.480
314	4. Phải trả người lao động		867.236.009	3.680.244.371
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	11	82.170.152.369	112.921.086.880
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	12	14.495.741.653	20.520.526.536
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	13	31.588.777.260	102.588.777.260
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.545.723.601	610.171.355
330	II. Nợ dài hạn		-	-
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn			
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	14	147.253.676.586	144.446.389.472
410	I. Vốn chủ sở hữu		147.253.676.586	144.446.389.472
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		89.623.530.000	89.623.530.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		89.623.530.000	89.623.530.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.939.124.000	4.939.124.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		778.227.000	778.227.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		14.055.863.797	14.055.863.797
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		37.856.931.789	35.049.644.675
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		16.087.164.921	362.285.592
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		21.769.766.868	34.687.359.083
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		367.871.073.198	522.181.260.705

Hà Nội, ngày 18 tháng 10 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Lê Hằng

Nguyễn Quang Vinh



Nguyễn Thế Ước

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ*Quý 3 năm 2017*

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01 1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.	57.321.246.719	3.940.510.723	164.879.727.337	21.414.073.980
02 2.	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10 3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		57.321.246.719	3.940.510.723	164.879.727.337	21.414.073.980
11 4.	Giá vốn hàng bán	16.	51.460.827.779	3.699.416.018	122.171.910.941	19.420.692.914
20 5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.860.418.940	241.094.705	42.707.816.396	1.993.381.066
21 6.	Doanh thu hoạt động tài chính	17.	2.063.887.989	794.956.977	4.505.980.991	1.124.652.385
22 7.	Chi phí tài chính	18.	810.950.866	3.415.351	5.258.779.191	123.358.006
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		810.950.866		5.258.779.191	
25 8.	Chi phí bán hàng		459.603.109		1.426.818.779	1.400.000
26 9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.	4.507.274.533	4.040.919.547	13.732.255.192	8.558.840.522
30 10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.146.478.421	(3.008.283.216)	26.795.944.225	(5.565.565.077)
31 11.	Thu nhập khác	20.	63.950.287	11.359.301.424	165.393.044	11.430.220.580
32 12.	Chi phí khác	21.	2.400.000	675.126.191	36.446.441	675.126.191
40 13.	Lợi nhuận khác		61.550.287	10.684.175.233	128.946.603	10.755.094.389
50 14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.208.028.708	7.675.892.017	26.924.890.828	5.189.529.312
51 15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	22.	437.819.991	2.547.279.471	5.155.123.960	2.547.279.471
52 16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	23.	360.000.000	-	-	-
60 17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1.770.208.717	5.128.612.546	21.769.766.868	2.642.249.841
70 18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.	198		2.429	
71 19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu		-	-	-	-

Hà Nội, ngày 18 tháng 10 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Thị Lê Hằng

Nguyễn Quang Vinh

Nguyễn Thế Ước

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		258.506.399.508	295.814.774.731
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(98.701.168.513)	(140.664.204.238)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(10.319.550.000)	(10.496.358.000)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(6.424.669.141)	(116.067.391)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.171.774.393)	(6.987.871.655)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		63.423.510.454	13.601.776.728
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(84.852.570.627)	(36.010.523.840)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		109.460.177.288	115.141.526.335
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(38.417.273)	(189.680.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	70.906.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.114.871.879)	(9.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		56.000.000.000	5.200.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.391.262.672	1.124.652.385
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		58.237.973.520	(2.794.121.615)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		-	34.816.181.130
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(71.000.000.000)	(26.700.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(11.444.529.314)	(13.443.529.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(82.444.529.314)	(5.327.348.370)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		85.253.621.494	107.020.056.350
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		64.365.039.960	24.919.705.301
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3.	149.618.661.454	131.939.761.651

Hà Nội, ngày 18 tháng 10 năm 2017

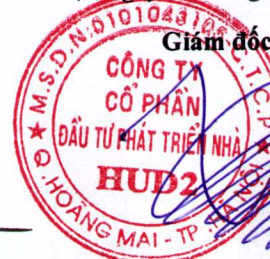
Người lập

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Lệ Hằng

Nguyễn Quang Vinh



Nguyễn Thế Ước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2017

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước - Công ty Đầu tư Phát triển nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị.

Công ty được thành lập theo Quyết định số 821/QĐ-BXD ngày 19 tháng 6 năm 2000 và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 theo Quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12 tháng 8 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01 tháng 10 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 18 tháng 01 năm 2016.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY HUD2.

Tên viết tắt: HUD2

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 89.623.530.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 9 năm 2017 là: 89.623.530.000 đồng; tương đương 8.962.353 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới, hoạt động xây lắp

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư các dự án theo hình thức chìa khóa trao tay; Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng (đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Xây dựng các loại nhà: Xây dựng tất cả các loại nhà ở; tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại.
- Vệ sinh chung nhà cửa; vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.
- Hoạt động của các cơ sở thể thao.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: quản lý vận hành nhà chung cư; khai thác cung cấp dịch vụ đô thị.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới, dự án nhà ở xã hội và hoạt động xây lắp.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính Quý 3 của Công ty được tính từ ngày 01 tháng 7 đến ngày 30 tháng 9 hàng năm.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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 Quý 3/2017 được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính này được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại Công ty.

2.4 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.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, 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 hạn 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 việc chuyển đổi thành tiền.

2.6 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, các khoản cho vay,... được 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.

2.7 Các khoản nợ phải thu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017

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.

2.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: 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.

2.9 Tài sản cố định

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm

2.10 Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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.

2.11 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.

2.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

2.13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế.

2.14 Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

- 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, theo đó: 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;

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

2.15 Giá vốn hàng bán

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

2.16 Chi phí tài chính

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

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

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

2.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	13.581.929	4.102.556.947
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.164.744.525	7.439.107.013
Các khoản tương đương tiền	142.440.335.000	52.823.376.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017

	<u>149.618.661.454</u>	<u>64.365.039.960</u>
4. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG		
	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
Công ty cổ phần Địa Tín	13.888.101.300	32.405.569.700
Công ty TNHH tập đoàn Thương mại Tuấn Dung	-	2.808.802.140
Công ty cổ phần XNK Thăng Long	-	5.469.878.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	37.039.746.554	81.822.499.313
	<u>50.927.847.854</u>	<u>122.506.749.153</u>

5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN		
	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	20.000.000.000	60.000.000.000
	<u>20.000.000.000</u>	<u>60.000.000.000</u>

Phải thu về cho vay ngắn hạn là khoản tiền Công ty cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị vay ngắn hạn theo:

Hợp đồng vay vốn số 112/HĐVV-HUD ngày 24/10/2016, số tiền cho vay là 40 tỷ đồng, kỳ hạn gia hạn vay vốn 12 tháng, lãi suất cho vay 8%/năm; đã thanh lý hợp đồng ngày 25/01/2017.

Hợp đồng vay vốn số 123/HĐVV-HUD ngày 02/11/2016 và Phụ lục vay vốn số ngày 10/02/2017, số tiền cho vay là 20 tỷ đồng, kỳ hạn gia hạn vay vốn 12 tháng, lãi suất cho vay 8%/năm.

6. PHẢI THU KHÁC	<u>30/9/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	Giá trị VND	Giá trị VND
	Dự phòng VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	2.000.000	111.992.957
	2.144.202.202	1.450.196.000
Tạm ứng cho nhân viên	-	2.125.281.681
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	-	1.160.744.008
Quỹ khen thưởng đã chi trước	-	1.176.633.775
Phải thu khác	3.073.780.526	1.176.633.775
	<u>5.219.982.728</u>	<u>6.024.848.421</u>

7. HÀNG TỒN KHO	<u>30/9/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	Giá gốc VND	Giá gốc VND
	Dự phòng VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án chung cư B1, B2, DV	59.966.731.796	146.028.952.761

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017**

Dự án Nhà ở xã hội Thái Bình	1.698.547.727	2.830.869.110		
Dự án Đông Sơn, Thanh Hóa	38.891.517.400	38.891.517.400		
Các công trình xây lắp	3.180.305.412	427.274.039		
Các dự án khác	2.994.398.671	2.562.060.839		
	106.731.501.006	-	190.740.674.149	-

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/7/2017	9.249.590.155	5.840.095.130	222.972.727	15.312.658.012
Tăng trong kỳ	-	-	38.417.273	38.417.273
Tại ngày 30/9/2017	9.249.590.155	5.840.095.130	261.390.000	15.351.075.285
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/7/2017	4.059.945.079	2.226.084.389	100.354.543	6.386.384.011
Khấu hao trong kỳ	87.479.508	118.067.091	10.865.075	216.411.674
Tại ngày 30/9/2017	4.147.424.587	2.344.151.480	111.219.618	6.602.795.685
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/7/2017	5.189.645.076	3.614.010.741	122.618.184	8.926.274.001
Tại ngày 30/9/2017	5.102.165.568	3.495.943.650	150.170.382	8.748.279.600

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Bất động sản đầu tư VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/7/2017	6.121.870.104
Tăng trong kỳ	-
Tại ngày 30/9/2017	6.121.870.104
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/7/2017	30.609.351
Khấu hao trong kỳ	30.609.351
Tại ngày 30/9/2017	61.218.702
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/7/2017	6.091.260.753
Tại ngày 30/9/2017	6.060.651.402

Bất động sản đầu tư là giá trị của 27 căn hộ chung cư xã hội cho thuê trong vòng 5 năm tại dự án Nhà ở xã hội Thái Bình, tỉnh Thái Bình

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

30/9/2017		01/01/2017	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017

	VND	VND	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	400	400	39.567.817.964	39.567.817.964
Công ty CP Đầu tư XNK Thăng Long	-	-	3.440.022.000	3.440.022.000
Công ty CP AMACCAO	3.214.942.740	3.214.942.740	13.603.192.130	13.603.192.130
Công ty HUD3	2.203.934.880	2.203.934.880	-	-
Phải trả các đối tượng khác	9.178.734.724	9.178.734.724	10.672.155.628	10.672.155.628
	14.597.612.744	14.597.612.744	67.283.187.722	67.283.187.722

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước DA Chung cư B1, B2, DV	61.111.691.721	91.422.010.505
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	20.811.028.698	21.082.757.801
- Trích trước chi phí lãi vay		168.886.624
- Chi phí phải trả khác	247.431.950	247.431.950
Dài hạn	-	-
	82.170.152.369	112.921.086.880

12. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2017 VND	01/01/2017 VND
- Phải trả UBND thành phố Hà Nội về các dự án (*)	-	13.364.326.064
- Phải trả TCT HUD	1.412.572.900	4.527.031.078
- Phí bảo trì dự án Chung cư B1, B2, DV	9.088.873.000	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.994.295.753	2.629.169.394
	14.495.741.653	20.520.526.536

(*) Phải trả UBND thành phố Hà Nội là tiền chênh lệch giữa giá bán và giá thành của chung cư thuộc quỹ nhà 50% tại dự án Nhà ở BLĐMR X1, X2 và quỹ nhà 30% tại dự án Hoa Lư

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**Số 777 đường Giải Phóng, P. Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội****13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2017		Số phát sinh đến 30/9/2017		30/09/2017	
	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 trung hạn						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (*)	102.588.777.260	102.588.777.260		71.000.000.000	31.588.777.260	31.588.777.260
	<u>102.588.777.260</u>	<u>102.588.777.260</u>	<u>-</u>	<u>71.000.000.000</u>	<u>31.588.777.260</u>	<u>31.588.777.260</u>

(*) Là khoản vay trung hạn theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/135009/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội ngày 09/06/2016. Mục đích vay để thanh toán các chi phí thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng chung cư cao tầng B1, B2, DV tại lô đất CT2, khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, hạn mức cho vay là 105 tỷ đồng, thời hạn vay 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn gốc khoản vay là 9 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Lãi suất áp dụng theo mức lãi suất cho vay trung dài hạn kinh doanh bất động sản theo thống báo của BIDV Hà Nội tại từng thời điểm nhận nợ, và được điều chỉnh 6 tháng/lần kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.

Lịch trả nợ gốc

Tháng 03/2017	Đã trả 15.000.000.000 đồng
Tháng 06/2017	Đã trả 26.000.000.000 đồng
Tháng 09/2017	Đã trả 30.000.000.000 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Số 777 đường Giải Phóng, P. Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội

14 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2016	89.623.530.000	4.939.124.000	778.227.000	14.055.863.797	362.285.592	109.759.030.389
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(2.486.362.705)	(2.486.362.705)
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Tiền thù lao và chi khác	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/6/2016	89.623.530.000	4.939.124.000	778.227.000	14.055.863.797	(2.124.077.113)	107.272.667.684
Số dư tại 01/01/2017	89.623.530.000	4.939.124.000	778.227.000	14.055.863.797	35.049.644.675	144.446.389.472
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Lãi/lỗ trong kỳ	-	-	-	-	21.769.766.868	21.769.766.868
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	(13.443.529.500)	(13.443.529.500)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(4.906.950.254)	(4.906.950.254)
Tiền thù lao và chi khác	-	-	-	-	(612.000.000)	(612.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/9/2017	89.623.530.000	4.939.124.000	778.227.000	14.055.863.797	37.856.931.789	147.253.676.586

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017****Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	30/9/2017 VND	Tỷ lệ (%)	01/01/2017 VND
Vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	51,00%	45.708.000.000	51,00%	45.708.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	49,00%	43.915.530.000	49,00%	43.915.530.000
	100%	89.623.530.000	100%	89.623.530.000

Cổ phiếu

	30/9/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.962.353	8.962.353
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.962.353	8.962.353
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.962.353	8.962.353
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

Các quỹ công ty

	30/9/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ đầu tư phát triển	14.055.863.797	14.055.863.797
	14.055.863.797	14.055.863.797

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

	Quý 3/2017 VND	Quý 3/2016 VND
Doanh thu kinh doanh BĐS	51.607.711.484	1.575.265.768
Doanh thu bán hàng hóa	5.609.713.416	
Doanh thu xây lắp		2.144.069.955
Doanh thu cung cấp dịch vụ	103.821.819	221.175.000
	57.321.246.719	3.940.510.723

16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3/2017 VND	Quý 3/2016 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	45.813.517.696	1.381.491.839
Giá vốn bán hàng hóa	5.566.074.516	
Giá vốn xây lắp		2.096.749.179
Giá vốn cung cấp dịch vụ	81.235.567	221.175.000
	51.460.827.779	3.699.416.018

Handwritten signature

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017****17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 3/2017</u> VND	<u>Quý 3/2016</u> VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.063.887.989	794.956.977
	<u>2.063.887.989</u>	<u>794.956.977</u>

18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 3/2017</u> VND	<u>Quý 3/2016</u> VND
Lãi tiền vay trong kỳ	810.950.866	-
Chi phí tài chính khác	-	3.415.351
	<u>810.950.866</u>	<u>3.415.351</u>

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 3/2017</u> VND	<u>Quý 3/2016</u> VND
Chi phí nhân công	2.659.179.121	317.048.600
Chi phí đồ dùng văn phòng	106.271.670	79.947.007
Chi phí khấu hao tài sản	216.411.674	244.552.124
Thuế, phí, lệ phí	8.870.978	55.545.050
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.292.782.231	2.873.469.922
Chi phí khác bằng tiền	223.758.859	470.356.844
	<u>4.507.274.533</u>	<u>4.040.919.547</u>

20. THU NHẬP KHÁC

	<u>Quý 3/2017</u> VND	<u>Quý 3/2016</u> VND
Thu nhập khác	63.950.287	70.919.156
	<u>63.950.287</u>	<u>70.919.156</u>

21. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Quý 3/2017</u> VND	<u>Quý 3/2016</u> VND
Chi phí khác	2.400.000	675.126.191
	<u>2.400.000</u>	<u>675.126.191</u>

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý 3/2017</u> VND	<u>Quý 3/2016</u> VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.208.028.708	7.675.892.017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017

Các khoản điều chỉnh tăng	16.894.182	674.232.446
- Chi phí không hợp lệ	16.894.182	674.232.446
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.547.279.471)
Thu nhập tính thuế TNDN. Trong đó:	2.224.922.890	5.802.844.992
Thu nhập tính thuế TNDN (thuế suất 10%)	71.645.862	
Thu nhập tính thuế TNDN (thuế suất 10%)	2.153.277.028	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	437.819.991	3.707.848.469
23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI		
	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (do phát sinh số tiền thu trước của HĐKD bất động sản)	360.000.000	-
	360.000.000	-
24. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU		
	<u>Quý 3/2017</u>	<u>Quý 3/2016</u>
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	1.770.208.717	5.128.612.546
Các khoản điều chỉnh	-	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế		-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.770.208.717	5.128.612.546
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.962.353	8.962.353
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	198	572
25. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH		
Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:		
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
	<u>30/09/2017</u>	<u>30/09/2016</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	149.618.661.454	131.939.761.651
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.114.871.879	9.000.000.000
Phải thu khách hàng, phải thu khác	56.147.830.582	41.567.680.992
Phải thu về cho vay	20.000.000.000	
Cộng	236.881.363.915	182.507.442.643
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	31.588.777.260	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**Báo cáo tài chính Quý 3/2017 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017**

Phải trả người bán, phải trả khác	29.093.354.397	26.723.221.195
Chi phí phải trả	82.170.152.369	27.684.564.288
Cộng	142.852.284.026	54.407.785.483

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

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

Rủi ro thanh khoản

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

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

25. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

26. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 3/2016 và Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 18 tháng 10 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Lệ Hằng

Nguyễn Quang Vinh

Nguyễn Thế Ước