

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016
(đã được kiểm toán)

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

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06-32
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	10-32

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103015509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 5 ngày 04 tháng 02 năm 2015.

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

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

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

Ông Vũ Văn Sáng	Chủ tịch
Ông Trương Thanh Huy	Ủy viên
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Ủy viên
Ông Hoàng Đức Phương	Ủy viên
Bà Ngô Liên Hương	Ủy viên

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

Ông Trương Thanh Huy	Giám đốc	
Ông Hoàng Đức Phương	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Xuân Thảo	Phó Giám đốc	Nghi việc ngày 12/04/2016

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc



Trương Thanh Huy
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được lập ngày 16 tháng 03 năm 2017, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Vũ Xuân Biên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2013-002-1

Trương Thị Hoài Anh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2446-2013-002-1

Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		144.889.515.908	143.852.601.899
110	1. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	22.436.210.234	30.398.789.947
111	1. Tiền		3.647.049.562	1.564.742.436
112	2. Các khoản tương đương tiền		18.789.160.672	28.834.047.511
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		5.642.518.466	28.815.521.631
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	5.372.104.200	4.736.380.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	153.715.720	3.416.448.800
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	20.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	116.698.546	662.692.831
140	IV. Hàng tồn kho	8	115.515.963.157	84.637.555.921
141	1. Hàng tồn kho		115.515.963.157	84.637.555.921
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.294.824.051	734.400
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		1.294.824.051	-
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	-	734.400
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		32.950.000.775	27.881.141.957
220	II. Tài sản cố định		8.751.921.460	9.799.871.627
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	8.751.921.460	9.799.871.627
222	- Nguyên giá		14.114.841.991	14.114.841.991
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.362.920.531)	(4.314.970.364)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	14.198.079.315	7.927.315.520
231	- Nguyên giá		16.571.815.715	9.940.818.998
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.373.736.400)	(2.013.503.478)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	10.000.000.000	10.000.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		10.000.000.000	10.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	153.954.810
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	153.954.810
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		177.839.516.683	171.733.743.856

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		84.233.002.269	78.523.859.727
310	I. Nợ ngắn hạn		73.800.146.999	78.523.859.727
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	24.765.439.736	742.156.336
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	12.115.866.927	23.057.394.729
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.531.886.966	3.677.820.397
314	4. Phải trả người lao động		1.118.758.200	600.744.388
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	2.340.226.680	2.198.818.530
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	15	289.966.104	1.025.797.709
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	4.594.765.188	16.630.988.762
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	12.196.000.000	18.280.482.640
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	18	11.615.261.141	9.168.228.179
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.231.976.057	3.141.428.057
330	II. Nợ dài hạn		10.432.855.270	-
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	15	10.432.855.270	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		93.606.514.414	93.209.884.129
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	93.606.514.414	93.209.884.129
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		75.000.000.000	75.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		75.000.000.000	75.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		9.413.884.129	7.861.292.066
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.192.630.285	10.348.592.063
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	401.304.822
421b	LNST chưa phân phối năm nay		9.192.630.285	9.947.287.241
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		177.839.516.683	171.733.743.856

Phí Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoài An
Kế toán trưởng



Trương Thanh Huy
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	76.009.190.113	54.411.739.377
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		76.009.190.113	54.411.739.377
11	4. Giá vốn hàng bán	21	52.680.548.771	26.022.687.811
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		23.328.641.342	28.389.051.566
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	2.723.328.120	1.287.114.070
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	23	1.077.103.411	1.255.160.686
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	13.432.638.354	15.671.391.222
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.542.227.697	12.749.613.728
31	11. Thu nhập khác	25	239.842.635	324.785.731
32	12. Chi phí khác	26	374.071.706	488.039.748
40	13. Lợi nhuận khác		(134.229.071)	(163.254.017)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.407.998.626	12.586.359.711
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	2.215.368.341	2.793.027.280
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	(153.954.810)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>9.192.630.285</u>	<u>9.947.287.241</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	1.226	1.326




Phí Thị Thu Huyền
Người lập



Nguyễn Thị Hoài An
Kế toán trưởng




Trương Thanh Huy
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2016

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		81.070.791.188	71.036.548.077
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(73.002.724.820)	(38.366.733.602)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(6.093.747.402)	(5.922.244.505)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.988.909.662)	(3.352.936.792)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.395.978.030	11.592.340.692
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(19.611.701.416)	(7.798.200.160)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>(17.230.314.082)</i>	<i>27.188.773.710</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(20.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		20.000.000.000	-
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.852.217.009	1.429.989.070
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>22.852.217.009</i>	<i>(18.570.010.930)</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		33.593.573.000	22.880.482.640
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(39.678.055.640)	(4.600.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.500.000.000)	(12.000.000.000)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(13.584.482.640)</i>	<i>6.280.482.640</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>		<i>(7.962.579.713)</i>	<i>14.899.245.420</i>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		30.398.789.947	15.499.544.527
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>22.436.210.234</u>	<u>30.398.789.947</u>

Phí Thị Thu Huyền

Nguyễn Thị Hoài An



Phí Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoài An
Kế toán trưởng

Trương Thanh Huy
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2016

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0103015509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 5 ngày 04 tháng 02 năm 2015.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 75.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 75.000.000.000 đồng; tương đương 7.500.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Năm 2016, ngoài các dự án đang kinh doanh giai đoạn cuối, công ty đã hoàn thành và đưa vào bàn giao các căn hộ thuộc chung cư D2-CT2 Tây Nam Linh Đàm làm cơ sở ghi nhận doanh thu, do đó doanh thu năm 2016 của công ty tăng 39,69% so với năm 2015.

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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.

11/05
CÔNG TY
KIỂM
AS
KIỂM

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

2.6 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7 . Hàng tồn kho

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

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

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

2.8 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Quyền sử dụng đất không phải trích khấu hao	

2.9 . 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.

2.10 . Vay

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

2.11 . Chi phí đi vay

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

2.12 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

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

2.13 . Các khoản dự phòng phải trả

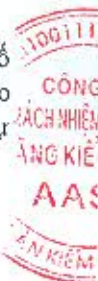
Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

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

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



2.14 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.16 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến 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 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 thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

2.17 . Giá vốn hàng bán

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

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

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

2.18 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính 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.

2.20 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	245.952.568	817.159.589
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.401.096.994	747.582.847
Các khoản tương đương tiền (*)	18.789.160.672	28.834.047.511
	<u><u>22.436.210.234</u></u>	<u><u>30.398.789.947</u></u>

(*) Tại 31/12/2016, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,4%/năm đến 4,8%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-

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

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 31/12/2016 như sau:

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 33.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Phải thu tiền bán nhà ở D2 Tây Nam Linh Đàm	5.354.484.000	-
- Phải thu tiền cho thuê Ki-ốt CT1	17.620.200	-
- Phải thu tiền bán nhà ở thấp tầng No-06B, HH06, Việt Hưng	-	4.736.380.000
	5.372.104.200	4.736.380.000

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Điện lực Hoàng Mai	69.822.720	-	-	-
Công ty Cổ phần Coninco công nghệ xây dựng và môi trường	32.000.000	-	215.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	-	-	3.105.111.000	-
Trả trước cho người bán khác	51.893.000	-	96.337.800	-
	153.715.720	-	3.416.448.800	-

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

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	-	128.888.889	-
Phải thu về thuế thu nhập cá nhân	-	-	471.164.529	-
Tạm ứng	33.417.102	-	42.639.413	-
Thuế TNDN tạm nộp trên số tiền thu trước của hoạt động kinh doanh bất động sản	63.281.444	-	-	-
Phải thu khác	20.000.000	-	20.000.000	-
	116.698.546	-	662.692.831	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	115.515.963.157	-	84.637.555.921	-
<i>Dự án Chung cư D2 - Tây Nam Linh Đàm</i>	46.432.743.588	-	47.368.066.437	-
<i>Dự án nhà ở liền kề 28, 33 Ván Canh</i>	3.980.186.238	-	6.481.188.276	-
<i>Dự án liền kề Đông Sơn Thanh Hóa</i>	32.900.809.086	-	-	-
<i>Dự án CC-06A- HH06 Việt Hưng và cải tạo chung cư cũ Tân Mai</i>	32.202.224.245	-	30.788.301.208	-
	115.515.963.157	-	84.637.555.921	-

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

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

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	10.129.439.263	395.000.000	3.378.727.273	211.675.455	14.114.841.991
Số dư cuối năm	10.129.439.263	395.000.000	3.378.727.273	211.675.455	14.114.841.991
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.458.118.438	248.952.752	2.403.951.919	203.947.255	4.314.970.364
- Khấu hao trong năm	433.566.042	104.380.571	502.275.354	7.728.200	1.047.950.167
Số dư cuối năm	1.891.684.480	353.333.323	2.906.227.273	211.675.455	5.362.920.531
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	8.671.320.825	146.047.248	974.775.354	7.728.200	9.799.871.627
Tại ngày cuối năm	8.237.754.783	41.666.677	472.500.000	-	8.751.921.460

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.065.402.728 đồng.

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

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Giá trị quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	863.471.923	9.077.347.075	9.940.818.998
- Tăng từ xây dựng	487.435.155	6.143.561.562	6.630.996.717
Số dư cuối năm	1.350.907.078	15.220.908.637	16.571.815.715
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	2.013.503.478	2.013.503.478
- Khấu hao trong năm	-	360.232.922	360.232.922
Số dư cuối năm	-	2.373.736.400	2.373.736.400
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	863.471.923	7.063.843.597	7.927.315.520
Tại ngày cuối năm	1.350.907.078	12.847.172.237	14.198.079.315

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2016		01/01/2016	
	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 chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	14.030.406.000	14.030.406.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	8.115.169.000	8.115.169.000	-	-
Công ty Cổ phần Xử lý côn trùng Hà Nội	220.168.000	220.168.000	139.022.000	139.022.000
Văn phòng Tư vấn và Chuyển giao công nghệ Xây dựng - Đại học Kiến trúc	115.705.000	115.705.000	115.705.000	115.705.000
Phải trả các đối tượng khác	2.283.991.736	2.283.991.736	487.429.336	487.429.336
	24.765.439.736	24.765.439.736	742.156.336	742.156.336
b) Phải trả người bán là các bên liên quan				
Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33.	22.417.392.004	22.417.392.004	49.950.604	49.950.604

12 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền bán nhà D2-Tây Nam Linh Đàm	5.737.235.325	13.241.506.392
Tiền bán nhà ở thấp tầng Liên kề 28, 33 Văn Canh	6.378.631.602	9.815.888.337
	12.115.866.927	23.057.394.729

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD6Tầng 1 - 2, tòa nhà CT10 Việt Hưng, đường Nguyễn Cao Luyện,
phường Đức Giang, quận Long Biên, Hà Nội**Báo cáo tài chính**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	1.048.851.490	-	1.048.851.490	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.157.024.678	2.140.310.575	2.988.909.662	-	1.308.425.591
Thuế Thu nhập cá nhân	-	471.944.229	590.496.107	838.978.961	-	223.461.375
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	734.400	-	1.344.893.422	1.344.159.022	-	-
Các loại thuế khác	-	-	41.994.900	41.994.900	-	-
	734.400	3.677.820.397	4.117.695.004	6.262.894.035	-	1.531.886.966

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

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

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

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	388.375.632	356.615.454
- Trích trước chi phí bán hàng các công trình hoàn thành	1.951.851.048	1.827.657.621
- Trích trước chi phí quản lý vận hành khu đô thị No-06B Việt Hưng	-	14.545.455
	2.340.226.680	2.198.818.530

15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê ki-ốt	289.966.104	1.025.797.709
	289.966.104	1.025.797.709
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước cho thuê ki-ốt tại D2 Tây Nam Linh Đàm	10.432.855.270	-
	10.432.855.270	-

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	7.245.328	39.743.006
- Phải trả tiền các dự án	2.758.000.000	13.020.637.000
- Phải trả 2% tiền phí bảo trì chung cư	1.269.983.201	328.607.457
- Phải trả lãi tiền phí bảo trì chung cư	-	146.035.122
- Phải trả phí dịch vụ nhà ở thấp tầng LK28 và LK33 Vân Canh	37.009.800	921.334.138
- Phí dịch vụ nhà ở thấp tầng No-06B lô HH6 Việt Hưng	361.817.633	549.089.813
- Khách hàng nộp tiền thuê Ki-ốt D2-CT2 Tây Nam - Linh Đàm	-	1.464.203.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	160.709.226	161.339.226
	4.594.765.188	16.630.988.762

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

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

17 . CÁC KHOẢN VAY

	01/01/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	18.280.482.640	18.280.482.640	33.593.573.000	39.678.055.640	12.196.000.000	12.196.000.000
	18.280.482.640	18.280.482.640	33.593.573.000	39.678.055.640	12.196.000.000	12.196.000.000

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 1199.14.053.2126834.TD ngày 30/09/2014 và phụ lục hợp đồng tín dụng hạn mức số 15.053.104836.PL01 ngày 29/07/2015, với các điều khoản chi tiết
- + Hạn mức tín dụng: 30 tỷ đồng;
 - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động thực hiện dự án Nhà ở chung cư cao tầng D2 tại địa chỉ Lô đất CT2, khu Đô thị mới Tây Nam Hồ Linh Đàm, Hà Nội và mục đích khác nếu được ngân hàng chấp thuận;
 - + Thời hạn của hợp đồng: đến ngày 31/12/2016;
 - + Lãi suất cho vay: bằng lãi suất tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng loại trả sau của MB tại thời điểm giải ngân cộng với biên độ 1,5%/năm, điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ thời điểm giải ngân. Lãi suất trong năm 2016 từ 8% - 8,7%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 12.196.000.000 đồng;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Quyền khai thác tài sản Sàn thương mại tầng 1 - CT1 Khu đô thị Bắc Linh Đàm và Quyền đòi nợ từ dự án/ Quyền triển khai và khai thác dự án nhà D2 - CT2 Tây Nam Hồ Linh Đàm.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

18 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
- Dự phòng phải trả chi phí phát sinh công trình	11.615.261.141	9.168.228.179
<i>Công trình liền kề 33 Vân Canh</i>	<i>3.817.183.966</i>	<i>3.817.183.966</i>
<i>Công trình liền kề 28 Vân Canh</i>	<i>2.585.020.456</i>	<i>2.585.020.456</i>
<i>Công trình chung cư CT10 Việt Hưng</i>	<i>2.766.023.757</i>	<i>2.766.023.757</i>
<i>Công trình No-06B- HH06 Việt Hưng</i>	<i>2.447.032.962</i>	-
	<u>11.615.261.141</u>	<u>9.168.228.179</u>

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	75.000.000.000	7.861.292.066	14.289.206.184	97.150.498.250
Lãi trong năm trước	-	-	9.947.287.241	9.947.287.241
Phân phối lợi nhuận	-	-	(13.887.901.362)	(13.887.901.362)
Số dư cuối năm trước	<u>75.000.000.000</u>	<u>7.861.292.066</u>	<u>10.348.592.063</u>	<u>93.209.884.129</u>
Số dư đầu năm nay	75.000.000.000	7.861.292.066	10.348.592.063	93.209.884.129
Lãi trong năm nay	-	-	9.192.630.285	9.192.630.285
Phân phối lợi nhuận	-	1.552.592.063	(10.348.592.063)	(8.796.000.000)
Số dư cuối năm nay	<u>75.000.000.000</u>	<u>9.413.884.129</u>	<u>9.192.630.285</u>	<u>93.606.514.414</u>

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 126/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2016, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận còn lại năm 2015 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp chưa phân phối	100%	10.348.592.063
Trích Quỹ đầu tư phát triển	15,003%	1.552.592.063
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12,523%	1.296.000.000
Chi trả cổ tức (bằng 10% vốn điều lệ)	72,474%	7.500.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	75.000.000.000	75.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	75.000.000.000	75.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	75.000.000.000	75.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	7.500.000.000	12.000.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	7.500.000.000	12.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.500.000	7.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	7.500.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.500.000	7.500.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.413.884.129	7.861.292.066
	9.413.884.129	7.861.292.066

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.515.951.875	1.175.541.660
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	74.493.238.238	53.236.197.717
- <i>D2 Tây Nam Linh Đàm</i>	61.500.695.073	-
- <i>NO-06B Việt Hưng</i>	7.508.499.727	39.483.280.453
- <i>LK28, LK33 Vân Canh</i>	5.484.043.438	13.752.917.264
	76.009.190.113	54.411.739.377

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	585.545.178	543.053.841
Giá vốn của hoạt động kinh doanh chuyển nhượng bất động sản	52.095.003.593	25.479.633.970
- <i>D2 Tây Nam Linh Đàm</i>	47.008.060.985	-
- <i>NO-06B Việt Hưng</i>	2.561.555.412	18.454.332.826
- <i>LK28, LK33 Vân Canh</i>	2.525.387.196	7.025.301.144
	52.680.548.771	26.022.687.811

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.223.328.120	687.114.070
Cổ tức, lợi nhuận được chia	500.000.000	600.000.000
	2.723.328.120	1.287.114.070

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nhân công	853.359.984	829.979.077
Chi phí dịch vụ mua ngoài	124.193.427	425.181.609
Chi phí khác bằng tiền	99.550.000	-
	1.077.103.411	1.255.160.686

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	291.233.696	336.805.843
Chi phí nhân công	8.011.027.717	7.797.974.518
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.047.950.167	1.128.883.514
Thuế, phí, lệ phí	91.933.067	30.549.006
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.183.344.645	1.325.864.380
Chi phí khác bằng tiền	2.807.149.062	5.051.313.961
	13.432.638.354	15.671.391.222

25 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu nhập từ hoàn trích trước Kinh phí bảo trì diện tích sử dụng chung CT1 Bắc Linh Đàm	211.010.089	173.148.841
Thu nhập từ hoàn trích trước Công trình CT10 Việt Hưng	-	116.060.145
Thu nhập khác	28.832.546	35.576.745
	239.842.635	324.785.731

26 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc dự án D2-CT2	62.877.000	-
Chi phí khảo sát, đo vẽ hiện trạng nhà D2-CT2	115.134.545	-
Phí bảo lãnh căn hộ tại chung cư D2- CT2 Tây Nam Linh Đàm	195.970.161	-
Phân loại lại chi phí đầu tư CT10 Việt Hưng	-	254.721.793
Phân loại lại chi phí đầu tư CT1 Bắc Linh Đàm	-	233.317.955
Chi phí khác	90.000	-
	374.071.706	488.039.748

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

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

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.156.397.765	11.283.924.848
Thu nhập chịu thuế TNDN	8.156.397.765	11.283.924.848
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.631.279.553	2.482.463.467
Thuế Thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên doanh thu nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	153.954.810
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	24.184.377	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.655.463.930	2.636.418.277
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản năm nay	63.281.444	-
Các khoản đã tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản năm năm trước và ghi nhận doanh thu năm nay	(153.954.810)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản.	2.000.415.675	2.246.050.706
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm HĐKD bất động sản.	(2.840.869.436)	(2.882.053.308)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	724.336.803	2.000.415.675
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh khác</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD khác	3.251.600.861	1.302.434.863
Các khoản điều chỉnh tăng	47.921.197	9.424.243
- Chi phí không hợp lệ	47.921.197	9.424.243
Các khoản điều chỉnh giảm	(500.000.000)	(600.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(500.000.000)	(600.000.000)
Thu nhập tính thuế TNDN	2.799.522.058	711.859.106
Thuế suất thuế TNDN	20%	22%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	559.904.411	156.609.003
Các khoản điều chỉnh tăng thuế TNDN phải nộp quy trách nhiệm đối với CB-CNV	15.615.600	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD khác	156.609.003	470.883.484
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD khác	(148.040.226)	(470.883.484)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD khác	584.088.788	156.609.003
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.215.368.341	2.793.027.280
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	1.308.425.591	2.157.024.678

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	9.192.630.285	9.947.287.241
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	9.192.630.285	9.947.287.241
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.500.000	7.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.226	1.326

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	291.233.696	336.805.843
Chi phí nhân công	8.864.387.701	7.427.953.595
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.408.183.089	1.501.100.448
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.141.352.303	32.582.196.604
Chi phí khác bằng tiền	8.363.540.983	6.382.656.780
	98.068.697.772	48.230.713.270

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.436.210.234	-	30.398.789.947	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.488.802.746	-	5.399.072.831	-
Các khoản cho vay	-	-	20.000.000.000	-
	27.925.012.980	-	55.797.862.778	-

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	12.196.000.000	18.280.482.640
Phải trả người bán, phải trả khác	29.360.204.924	17.373.145.098
Chi phí phải trả	2.340.226.680	2.198.818.530
	43.896.431.604	37.852.446.268

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

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).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Tại ngày 31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.436.210.234	-	-	22.436.210.234
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.488.802.746	-	-	5.488.802.746
	<u>27.925.012.980</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.925.012.980</u>
Tại ngày 01/01/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	30.398.789.947	-	-	30.398.789.947
Phải thu khách hàng, phải thu khác	5.399.072.831	-	-	5.399.072.831
Các khoản cho vay	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
	<u>55.797.862.778</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>55.797.862.778</u>

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2016				
Vay và nợ	12.196.000.000	-	-	12.196.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	29.360.204.924	-	-	29.360.204.924
Chi phí phải trả	2.340.226.680	-	-	2.340.226.680
	43.896.431.604	-	-	43.896.431.604
Tại ngày 01/01/2016				
Vay và nợ	18.280.482.640	-	-	18.280.482.640
Phải trả người bán, phải trả khác	17.373.145.098	-	-	17.373.145.098
Chi phí phải trả	2.198.818.530	-	-	2.198.818.530
	37.852.446.268	-	-	37.852.446.268

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

32 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**Theo lĩnh vực kinh doanh**

	Hoạt động chuyển nhượng BĐS VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	74.493.238.238	1.515.951.875	76.009.190.113
Chi phí bộ phận trực tiếp	52.095.003.593	585.545.178	52.680.548.771
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	22.398.234.645	930.406.697	23.328.641.342
Tài sản bộ phận trực tiếp	121.024.162.877	14.215.699.515	135.239.862.392
Tài sản không phân bổ	-	-	42.599.654.291
Tổng tài sản	121.024.162.877	14.215.699.515	177.839.516.683
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	54.899.870.146	12.975.720.796	67.875.590.942
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	16.357.411.327
Tổng nợ phải trả	54.899.870.146	12.975.720.796	84.233.002.269

Theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty diễn ra trong lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Mua hàng		71.379.457.268	27.850.763.001
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	Tổng Công ty	32.900.809.086	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty liên kết	36.691.763.636	25.822.626.364
Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDS	Thành viên TCT	-	2.028.136.637
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Thành viên TCT	1.786.884.546	-
Thu hồi vốn cho vay		20.000.000.000	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	Tổng Công ty	20.000.000.000	-
Lãi cho vay		1.471.111.111	128.888.889
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	Tổng Công ty	1.471.111.111	128.888.889
Nhận cổ tức		500.000.000	600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty liên kết	500.000.000	600.000.000

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

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

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	Mối quan hệ	31/12/2016	01/01/2016
		VND	VND
Ứng trước cho nhà cung cấp		-	3.172.448.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty liên kết	-	3.105.111.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Thành viên TCT	-	67.337.800
Phải trả người bán ngắn hạn		22.417.392.004	49.950.604
Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị	Tổng Công ty	14.030.406.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Công ty liên kết	8.115.169.000	-
Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị HUDS	Thành viên TCT	49.950.604	49.950.604
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Thành viên TCT	221.866.400	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	1.889.787.727	2.418.062.182

34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Phí Thị Thu Huyền
Người lập



Nguyễn Thị Hoài An
Kế toán trưởng



Trương Thanh Huy
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2017

