

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2013

Hà Nội - Tháng 10 năm 2013



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh Báo cáo tài chính	7-19

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 3 ngày 03 tháng 3 năm 2010.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà HUD Building, số 430 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Anh Vũ	Ủy viên
Ông Phạm Cao Sơn	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên

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

Ban Giám đốc

Ông Phạm Cao Sơn	Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tú	Phó Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2013

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc



Phạm Cao Sơn
Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2013	01/01/2013
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		590,732,481,821	773,204,400,217
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	107,484,075,163	4,433,505,562
1. Tiền	111		11,758,816,643	4,433,505,562
2. Các khoản tương đương tiền	112		95,725,258,520	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	86,200,000,000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	86,200,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		164,132,141,613	267,328,435,634
1. Phải thu khách hàng	131		116,161,373,325	212,193,758,407
2. Trả trước cho người bán	132		46,433,113,165	54,287,850,716
5. Các khoản phải thu khác	135	5.2	1,537,655,123	846,826,511
IV. Hàng tồn kho	140		317,552,953,083	415,202,459,021
1. Hàng tồn kho	141	5.3	317,552,953,083	415,202,459,021
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1,563,311,962	40,000,000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		65,190,200	40,000,000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		5,717,856,666	6,225,942,428
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		2,878,712,678	3,387,458,531
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.4	2,878,712,678	3,387,458,531
<i>Nguyên giá</i>	222		4,955,905,690	4,955,905,690
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2,077,193,012)	(1,568,447,159)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2,500,000,000	2,500,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.5	2,500,000,000	2,500,000,000
V. Tài sản dài hạn khác	260		339,143,988	338,483,897
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	339,143,988	338,483,897
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		596,450,338,487	779,430,342,645

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2013	01/01/2013
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		242,232,864,668	446,685,313,636
I. Nợ ngắn hạn	310		242,232,864,668	446,685,313,636
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.7	64,551,389,006	128,623,168,757
2. Phải trả người bán	312		51,968,686,769	76,163,690,351
3. Người mua trả tiền trước	313		61,880,498,238	166,161,395,557
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.8	15,150,694,223	18,062,258,634
5. Phải trả người lao động	315		-	3,021,321,875
6. Chi phí phải trả	316	5.9	31,896,300,044	42,896,300,044
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.10	12,752,704,388	8,186,226,418
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4,032,592,000	3,570,952,000
II. Nợ dài hạn	330		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		354,217,473,819	332,745,029,009
I. Vốn chủ sở hữu	410		354,217,473,819	332,745,029,009
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.11	100,000,000,000	100,000,000,000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	5.11	180,886,212,066	116,137,052,487
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.11	24,999,816,943	18,916,816,943
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.11	48,331,444,810	97,691,159,579
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		596,450,338,487	779,430,342,645

Hà nội, ngày 15 tháng 10 năm 2013

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013

Mẫu B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2013

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		68,249,286,891	73,144,154,003	338,333,217,088	318,351,866,267
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.12	68,249,286,891	73,144,154,003	338,333,217,088	318,351,866,267
4. Giá vốn hàng bán	11	5.13	49,716,822,485	54,635,612,102	272,923,875,761	237,634,416,853
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		18,532,464,406	18,508,541,901	65,409,341,327	80,717,449,414
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.14	1,505,286,166	2,552,205,398	4,967,618,058	5,032,213,207
7. Chi phí tài chính	22	5.14	895,661,221	833,488,475	1,403,055,418	1,361,700,143
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		895,661,221	833,488,475	1,174,709,880	-
8. Chi phí bán hàng	24		523,250	20,000,000	523,250	20,000,000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4,467,339	549,538,038	4,392,786,709	7,801,183,216
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		19,137,098,762	19,657,720,786	64,580,594,008	76,566,779,262
11. Thu nhập khác	31		-	-	-	46,676,436
12. Chi phí khác	32		44,824,261	2,754,931	44,824,261	156,381,805
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(44,824,261)	(2,754,931)	(44,824,261)	(109,705,369)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		19,092,274,501	19,654,965,855	64,535,769,747	76,457,073,893
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.15	4,773,068,625	4,913,741,464	16,133,942,437	19,114,268,474
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		14,319,205,876	14,741,224,391	48,401,827,310	57,342,805,419

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2013

Kế toán trưởng

Người lập


Lê Quốc Chung


Phạm Văn Hiếu



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp trực tiếp)
 Quý 3 năm 2013

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	355,215,801,831	456,764,384,436
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(108,175,995,029)	(251,889,898,451)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(7,964,933,872)	(6,077,032,285)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(1,338,058,414)	(1,293,890,995)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(12,098,651,307)	(25,924,570,665)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	12,743,399,965	6,136,393,972
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(65,811,041,922)	(64,097,994,034)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	172,570,521,252	113,617,391,978
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(268,445,455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22		46,676,436
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(762,452,447,408)	(1,075,555,159,465)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	848,652,447,408	1,081,955,159,465
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4,969,125,558	5,032,213,207
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	91,169,125,558	11,210,444,188
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		11,750,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(160,689,077,209)	(133,156,212,790)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(160,689,077,209)	(121,406,212,790)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	103,050,569,601	3,421,623,376
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4,433,505,562	13,755,475,693
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	107,484,075,163	17,177,099,069

Hà nội, ngày 15 tháng 10 năm 2013

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 3 ngày 03 tháng 3 năm 2010.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà HUD Building, số 430 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Tổng số vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh là 100.000.000.000 đồng, được chia thành 10.000.000 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Xây dựng, cải tạo nhà;
- Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ;
- Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.
- Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan khác tại Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 Hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán Doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

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

Tiền và tương đương tiền

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa vật kiến trúc	07
Máy móc thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn là Công cụ dụng cụ đã xuất dùng nhưng chưa phân bổ hết vào kết quả sản xuất kinh doanh và có thời gian phân bổ trên một năm tài chính.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các đơn vị mà Công ty không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể được phản ánh theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi Ban Giám đốc công ty cho rằng việc giảm giá này là không tạm thời và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi.

Các khoản phải trả

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác không chịu lãi và được phản ánh theo giá trị ghi nhận ban đầu.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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 là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã chuyển sang cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và 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 được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	167,511,628	65,937,349
Tiền gửi Ngân hàng	11,591,305,015	4,367,568,213
Các khoản tương đương tiền	95,725,258,520	-
Tổng	107,484,075,163	4,433,505,562

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các khoản khác	1,537,655,123	846,826,511
Tổng	1,537,655,123	846,826,511

5.3 Hàng tồn kho

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	317,394,378,023	415,065,731,382
Hàng hóa	158,575,060	136,727,639
Tổng	317,552,953,083	415,202,459,021

Chi tiết các dự án

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án nhà CT17 KĐT Việt Hưng	184,046,263,138	298,737,581,087
Dự án HH05 KĐT Việt Hưng	14,958,694,622	19,263,257,783
Dự án nhà LK Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	68,342,745,714	70,736,152,413
Dự án Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	746,194,732	5,918,746,919
Dự án LK27 và BT08 KĐT Vân Canh	678,544,818	-
Dự án tây nam Linh Đàm	20,213,908,133	20,213,908,133
Dự án thực hiện ủy quyền hạ tầng Bắc Ninh	16,485,462,729	
Dự án thực hiện ủy quyền CV-02	11,868,183,046	
Khác	54,381,091	196,085,047
Tổng	317,394,378,023	415,065,731,382

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

5.4 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Năm 2013	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<i>Nguyên giá</i>					
Tại ngày 01/01	727,255,454	475,761,534	3,512,653,988	240,234,714	4,955,905,690
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09	727,255,454	475,761,534	3,512,653,988	240,234,714	4,955,905,690
<i>Hao mòn lũy kế</i>					
Tại ngày 01/01	357,608,368	215,247,676	879,019,752	116,571,363	1,568,447,159
Tăng trong kỳ	81,155,997	49,924,947	361,843,056	15,821,853	508,745,853
Trích khấu hao	81,155,997	49,924,947	361,843,056	15,821,853	508,745,853
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09	438,764,365	265,172,623	1,240,862,808	132,393,216	2,077,193,012
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01	369,647,086	260,513,858	2,633,634,236	123,663,351	3,387,458,531
Tại ngày 30/09	288,491,089	210,588,911	2,271,791,180	107,841,498	2,878,712,678

5.5 Đầu tư vào liên kết

	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	2,500,000,000	2,500,000,000
Tổng	2,500,000,000	2,500,000,000

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2013 như sau:

Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Ngành nghề kinh doanh
8.200.000.000	30,5%	30,5%	Kinh doanh thương mại và dịch vụ tổng hợp, các hoạt động vui chơi giải trí, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, tư vấn quản lý...

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013

5.6 Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	339,143,988	288,483,897
Chi phí thuê văn phòng		50,000,000
Tại ngày cuối kỳ	339,143,988	338,483,897

5.7 Vay và nợ ngắn hạn

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	64,551,389,006	79,870,802,661
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam		16,852,366,096
Vay cá nhân		8,900,000,000
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Vay dài hạn đến hạn trả	-	23,000,000,000
Tổng	64,551,389,006	128,623,168,757

5.8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	7,620,916,653
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15,140,111,723	10,413,991,981
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	10,582,500	27,350,000
Tổng	15,150,694,223	18,062,258,634

5.9 Chi phí phải trả

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án Vân Canh	31,896,300,044	42,896,300,044
Tổng	31,896,300,044	42,896,300,044

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

5.10 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
<i>Chi phí bảo trì và dịch vụ khách hàng</i>	12,458,828,362	6,290,839,838
<i>Các khoản khác</i>	293,876,026	1,895,386,580
Tổng	12,752,704,388	8,186,226,418

5.11 Vốn chủ sở hữu

Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD			Vốn đã ghi nhận	
	CP	Số tiền VND	Tỷ lệ %	30/09/2013	01/01/2013 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	5,100,000	51,000,000,000	51%	51,000,000,000	51,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	3,100,000	31,000,000,000	31%	14,060,000,000	14,060,000,000
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	1,300,000	13,000,000,000	13%	9,500,000,000	9,500,000,000
Các cổ đông khác	500,000	5,000,000,000	5%	25,440,000,000	25,440,000,000
Tổng	10,000,000	100,000,000,000		100,000,000,000	100,000,000,000

Số cổ phần

	30/09/2013	01/01/2013
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10,000,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10,000,000	10,000,000
- <i>Cổ phiếu thường</i>	10,000,000	10,000,000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu thường</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10,000,000	10,000,000
- <i>Cổ phiếu thường</i>	10,000,000	10,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013

Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2012	100,000,000,000	31,505,905,474	6,489,545,053	124,272,418,903	262,267,869,430
Tăng trong năm	-	84,631,147,013	12,427,271,890	97,797,294,829	194,855,713,732
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	-	-	-	97,797,294,829	97,797,294,829
<i>Phân phối lợi nhuận</i>	-	84,631,147,013	12,427,271,890	-	97,058,418,903
Giảm trong năm	-	-	-	124,378,554,153	124,378,554,153
<i>Trích lập các quỹ</i>	-	-	-	99,272,418,903	99,272,418,903
<i>Chia cổ tức</i>	-	-	-	25,000,000,000	25,000,000,000
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	106,135,250	106,135,250
Tại ngày 31/12/2012	100,000,000,000	116,137,052,487	18,916,816,943	97,691,159,579	332,745,029,009
Tại ngày 01/01/2013	100,000,000,000	116,137,052,487	18,916,816,943	97,691,159,579	332,745,029,009
Tăng trong năm	-	64,749,159,579	6,083,000,000	48,401,827,310	119,233,986,889
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	-	-	-	48,401,827,310	48,401,827,310
<i>Phân phối lợi nhuận</i>	-	64,749,159,579	6,083,000,000	-	70,832,159,579
<i>Tăng khác</i>	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	97,761,542,079	97,761,542,079
<i>Trích lập các quỹ</i>	-	-	-	72,691,159,579	72,691,159,579
<i>Chia cổ tức</i>	-	-	-	25,000,000,000	25,000,000,000
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	70,382,500	70,382,500
Tại ngày 30/09/2013	100,000,000,000	180,886,212,066	24,999,816,943	48,331,444,810	354,217,473,819

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

5.12 Doanh thu

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
Doanh thu dự án	68,249,286,891	73,144,154,003
Doanh thu khác		
Tổng	68,249,286,891	73,144,154,003
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	68,249,286,891	73,144,154,003

5.13 Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
Giá vốn dự án	49,716,822,485	54,635,612,102
Giá vốn khác		
Tổng	49,716,822,485	54,635,612,102

5.14 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,505,286,166	2,552,205,398
Tổng	1,505,286,166	2,552,205,398
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	895,661,221	833,488,475
Chi phí tài chính khác	-	-
Tổng	895,661,221	833,488,475
Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính	609,624,945	1,718,716,923

5.15 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

	Quý 3/2013 VND	Quý 3/2012 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	19,092,274,501	19,654,965,855
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	19,092,274,501	19,654,965,855
Thuế suất áp dụng	25%	25%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	4,773,068,625	4,913,741,464

6. THÔNG TIN KHÁC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2013

6.1 Giao dịch với các bên liên quan

Đến 30/09/2013, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ	Kỳ hoạt động từ
			01/01/2013 đến 30/09/2013 VND	01/01/2013 đến 30/09/2012 VND
Giao dịch mua hàng				
		Tiền điện, thuê văn phòng	693,810,909	708,331,402
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Chuyển giao hạ tầng	21,791,724,545	18,181,818,182
		Lãi chậm trả	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	5,935,737,687	14,012,202,727
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	12,556,697,340	13,267,585,455
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	8,847,612,727	34,681,448,182
Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án		19,369,543,022
		Phí dịch vụ khác	1,480,695	9,198,870
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng (HUD ICC)	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	14,256,166,364	13,345,823,636
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án	55,100,097,273	59,678,016,364
Giao dịch bán hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Tiền điện thi công	41,482,729	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Tiền điện thi công	54,088,602	86,288,165

6.1 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan tại ngày 30/09/2013:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/09/2013 VND	01/01/2013 VND
Các khoản phải thu			121,715,638	14,182,028,038
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	121,715,638	14,182,028,038
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng (HUD ICC)	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	-	-
Các khoản phải trả			25,671,782,456	53,994,657,388
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả người bán	-	34,419,287,914
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	3,762,300,900	3,762,300,900
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	15,270,936,350	11,434,645,550
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	625,919,600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	3,889,420,952	2,009,460,950
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	2,123,204,654	2,368,962,074

6.2 Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 đã được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên Hãng Kiểm toán Moore Stephens International Limited.

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2013

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn