

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

NĂM 2014

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà HUSBUILDING, số 430 Ngô Gia Tự, Đức Giang, Q.Long Biên, Tp.Hà Nội

Điện thoại: 04.36523862

Fax: 04.36523864

Website: hudland.com.vn



I. THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Tên Công ty:	Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
Tên giao dịch:	HUDLAND Real Estate Investment and Development Joint Stock Company
Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC
Trụ sở chính:	Tầng 5 - Toà nhà HUD BUILDING, số 430 đường Ngô Gia Tự - phường Đức Giang - quận Long Biên - Hà Nội
Điện thoại:	(84-4) 3652 3862
Fax:	(84-4) 3652 3864
Website:	www.hudland.com.vn

Logo Công ty:



Giấy chứng nhận ĐKKD: Số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/08/2007; đăng ký thay đổi lần 03 ngày 03/03/2010.

Vốn điều lệ hiện tại: 200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng)

Mã cổ phiếu: HLD

Quá trình hình thành và phát triển

Những mốc quan trọng

Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là một đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD). HUDLAND được chính thức thành lập vào tháng 08 năm 2007 với tổng số vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, với các cổ đông chính ban đầu là: Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam, Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam (nay chuyển cổ phần sang Công ty Dệt Hà Nam).

Niêm yết

Ngày 28/12/2012, Công ty HUDLAND được chấp thuận niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là HLD.

Các sự kiện nổi bật năm 2013

- **26/3/2013:** Cổ phiếu Công ty HUDLAND chính thức được giao dịch trên Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán HLD.
- **08/10/2013:** Công ty chính thức tăng vốn Điều lệ lên 200 tỷ đồng từ nguồn quỹ đầu tư phát triển thông qua hình thức phát hành cổ phiếu thưởng cho các cổ đông.
- **25/11/2013:** Tạm ứng cổ tức năm 2013 ở mức 7,5%/CP

Quá trình phát triển

Nghành nghề kinh doanh

- 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, buru chính viễn thông, công trình hạ tầng, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;

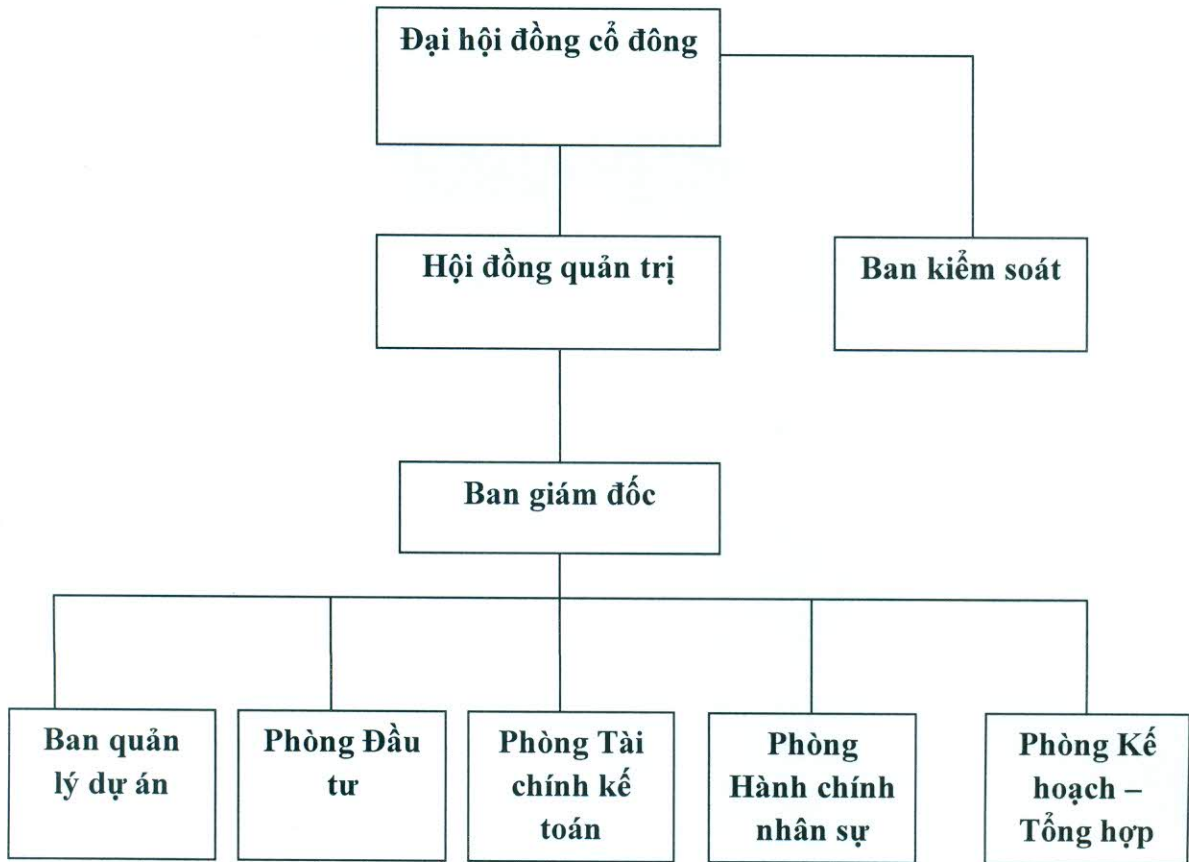
- Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.
- Địa bàn kinh doanh trong 2 năm gần nhất: Hà Nội, Bắc Ninh

Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị

- Theo đó mô hình quản trị doanh nghiệp bao gồm: Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc và trưởng, phó các phòng ban chức năng. Cơ cấu tổ chức được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các khối chức năng công việc, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Giám đốc Công ty quản lý, điều hành thông qua việc phân cấp, phân quyền để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể thông qua các Phó Giám đốc phụ trách.
- Việc cơ cấu lại mô hình quản trị đã bước đầu tăng cường hiệu quả quản lý, quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng Quản trị (HĐQT) đối với bộ máy điều hành; thực hiện chức năng quản trị vốn đầu tư của chủ sở hữu là Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị tại các công ty con thông qua hệ thống các quy chế quản trị xuyên suốt toàn Tổng công ty về chiến lược, đầu tư, quản lý rủi ro, kiểm tra kiểm soát và cơ chế bổ nhiệm và báo cáo của người đại diện vốn của Tổng công ty tại các công ty con do Tổng công ty đầu tư vốn.

Cơ cấu bộ máy quản lý



Các công ty liên kết

Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND là Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ.

Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005. Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ có trụ sở tại tầng 4, tòa nhà HUD BUILDING, số 430 đường Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, ngành nghề kinh doanh là 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,... Tổng vốn điều lệ là 8.200.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND chiếm 30,5% vốn.

Định hướng phát triển

Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực chủ yếu là Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị.

- Phát triển Công ty theo hướng ổn định, bền vững và mang tính kế thừa, phù hợp với chính sách của Nhà nước.
- Cung cấp cho thị trường sản phẩm chất lượng phù hợp với thu nhập của người dân Việt Nam. Cung cấp các dịch vụ sau bán hàng liên quan đến Bất động sản với chất lượng cao.
- Nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo tính minh bạch ngày càng cao, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự bảo toàn vốn và phát triển bền vững của Công ty.
- Nâng cao năng lực quản trị Công ty, trên cơ sở nâng cao năng lực quản lý, điều hành, hoàn thiện quy chế nội bộ, cải tiến mô hình, đảm bảo tính hiệu quả xuyên suốt.
- Trong vòng 5 năm tới, Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND phấn đấu sẽ trở thành một trong những thương hiệu Bất động sản có uy tín, coi trọng việc phát triển bền vững, có bản sắc và phong cách riêng, hướng tới không gian xanh và thân thiện với môi trường.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Tiếp tục phát huy tối đa kinh nghiệm và tiềm lực hiện có đẩy mạnh phát triển lĩnh vực kinh doanh chính là Đầu tư và phát triển khu dân cư, khu đô thị.
- Duy trì sự ổn định và phát triển tốc độ tăng trưởng của Công ty, mang đến khách hàng những sản phẩm chất lượng, hài hòa, thân thiện với môi trường.
- Mục tiêu tăng trưởng của Công ty về doanh thu và lợi nhuận trong các năm từ 2013-2015 phấn đấu đạt mức tăng trưởng tối thiểu từ 5%.

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

- Cung cấp ra thị trường các sản phẩm phù hợp với thu nhập của mọi tầng lớp dân cư, mang tính tập thể cao và thân thiện với môi trường.

Các rủi ro

Lãi suất

Đối với một doanh nghiệp đầu tư thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Trong năm 2013, NHNN đã có nhiều lần điều chỉnh lãi suất theo xu hướng giảm dần. Ngân hàng nhà nước cho rằng sau khi lãi suất huy động xuống 6%/năm thì mặt bằng lãi suất cho vay ra trong thời gian tới kỳ vọng sẽ giảm xuống còn 10% - 11,5%/năm. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu dần trở lại ổn định.

Tính đến thời điểm 31/12/2013, tổng vay và nợ ngắn và dài hạn của Công ty là 69,6 tỷ VND chiếm 33,7% nợ phải trả của Công ty, trong đó chủ yếu là nợ ngắn hạn. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã có dấu hiệu dần trở lại ổn định sẽ là yếu tố làm giảm chi phí vốn và rủi ro lãi suất của Công ty trong thời gian tới.

Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hệ thống luật pháp có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Hiện tại, Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật lao động và các văn bản dưới luật liên quan khác....

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty đã cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.

Rủi ro về cạnh tranh

Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng cũng phát triển tương ứng với ngày càng nhiều công trình có quy mô lớn, các công trình nhà ở mang tính xã hội với giá bán thấp hơn nhiều so với nhà ở thương mại. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp... Đặc biệt, khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Tổng công ty

Đầu tư cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Tổng công ty Viglacera, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà (Sudico)... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty. Do vậy, để cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản, Công ty đã và đang định hướng tới phân khúc thị trường đang phát triển, và hướng tới những dự án mang tính xã hội.

Rủi ro về yếu tố đầu vào

Các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất) và các nguyên vật liệu xây dựng, xây lắp. Do đó, sự biến động của các chi phí này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí quyền sử dụng đất của Công ty sẽ bị ảnh hưởng nếu Nhà nước thay đổi khung giá đất. Đây là rủi ro khá lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Sự biến động giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến chi phí của Công ty. Để đối phó với vấn đề này Công ty đã luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp, đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt và kịp thời nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro về thanh toán

Đối với ngành xây dựng, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn và thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, cụ thể là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Tình trạng chủ đầu tư nợ, chậm thanh toán cho các Công ty xây dựng thường xuyên xảy ra, có trường hợp không thu hồi được vốn. Những rủi ro về thanh toán sẽ làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty. Để ngăn ngừa và thích nghi với tình hình thực tế, Công ty thường xuyên cập nhật, điều chỉnh và áp dụng hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO: 9001-2008 vào quản lý chất lượng và quá trình thanh toán, giúp giảm thiểu các yếu tố có thể ảnh hưởng đến tiến độ và giá thành sản phẩm.

Rủi ro khác

Trong quá trình thi công, các rủi ro trong quá trình vận hành máy móc, thiết bị có thể gây đình trệ hoạt động sản xuất của Công ty, ảnh hưởng đến việc bảo toàn máy móc cũng như sự an toàn của người lao động. Để hạn chế tối đa thiệt hại cho người lao động và cho tài sản của Công ty, Công ty đặt ra những quy định chặt chẽ về an toàn lao động cũng như thực hiện hướng dẫn chi tiết và quản lý sát sao việc vận hành, bảo dưỡng, kiểm tra độ tin cậy của máy móc, thiết bị.

Giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên khá nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong thời gian gần đây, do những khó khăn của nền kinh tế cũng như các chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà nước đã tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản. Tuy nhiên bằng sự nỗ lực và quyết tâm cao nhất, ban lãnh đạo công ty đã triển khai nhiều biện pháp để đảm bảo hiệu quả kinh doanh. Năm 2013 Công ty đã đạt được lợi nhuận sau thuế là 78,6 tỷ đồng, nộp ngân sách Nhà nước hơn 26 tỷ đồng. Theo đó, nguồn vốn chủ sở hữu tăng lên 384 tỷ đồng. Trong thời gian tới, với nhận định thị trường bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn, để đảm bảo hiệu quả và khẳng định hình ảnh trên thị trường ban lãnh đạo công ty đã định hướng phát triển các khu dân cư, khu đô thị theo hướng khu đô thị xanh, thân thiện với môi trường và gắn liền với các dịch vụ sau bán hàng,

nhằm mang đến cho khách hàng sự an tâm, hài lòng khi sử dụng các sản phẩm của HUDLAND.

Với tiềm lực tài chính cùng đội ngũ nhân viên và chuyên gia có nhiều kinh nghiệm, năng lực trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, HUDLAND đang khẳng định thương hiệu của mình với những sản phẩm khác biệt và có sức cạnh tranh trên thị trường với chiến lược phát triển trở thành nhà đầu tư Bất động sản chuyên nghiệp và uy tín tại Việt Nam.

Tổ chức nhân sự

Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:

Ông Phạm Cao Sơn – Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Các vị trí đã nắm giữ:

- 1995-2002 : Cán bộ kỹ thuật – Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam
- 2002-10/2008 : Phó TGD Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
- 10/2008-nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.

Ông Nguyễn Thanh Tú – Phó Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Các vị trí đã nắm giữ:

- 1998 – 2004: Công tác tại Công ty cổ phần lắp máy điện nước và Xây dựng – Tổng công ty Đầu tư xây dựng Hà Nội.
- 2004 – 2007: Công tác tại Tổng công ty Đầu tư Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.
- 2007 – 2010: Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- 2010 – nay: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

Ông Vũ Tuấn Linh – Phó Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán

Các vị trí đã nắm giữ:

- 2004 – 6/2007: Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.
- 6/2007 - 10/2007: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Xây dựng HUD101.
- 11/2007 – 11/2012: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.
- 11-2012 – nay: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.

Ông Nguyễn Nam Cường – Phó Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kiến trúc

Các vị trí đã nắm giữ:

- 2002 - 2003: Cán bộ - Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC
- 2003 – 2005: Du học Anh Quốc
- 2005 – 2007: Cán bộ công ty PTW Australia
- 2007 – 2009: Trợ lý Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
- 2009 – 2010: Phó Ban Chiến lược – Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị
- 2010 -2011: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2
- 2011 -10/2012: Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN
- 10/2012 – nay: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

Thay đổi Giám đốc điều hành trong năm: Không có

Quyền lợi của Ban giám đốc:

Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban giám đốc được hưởng theo quy định của Công ty.

Tình hình lao động và chính sách với người lao động

Tình hình lao động

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính thời điểm 31/12/2013 tổng số lao động trong Công ty là 49 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Loại lao động	Số lượng(người)
Phân theo giới tính	49
▪ Nam	40
▪ Nữ	9
Phân theo trình độ học vấn	49
▪ Trình độ trên đại học	2
▪ Trình độ đại học	39
▪ Trình độ cao đẳng	1
▪ Trình độ trung cấp	4
▪ Lao động phổ thông	3

Các chính sách với người lao động:

Chính sách lương: Công ty xây dựng chính sách lương theo cơ sở thang bảng lương quy định của Nhà nước, trả lương theo hệ số năng suất của từng cá nhân và dựa trên hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Công ty ký hợp đồng lao động với người lao động, đảm bảo các chính sách cơ bản về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, khám sức khỏe, có chính sách khen thưởng, động viên khích lệ người lao động nâng cao năng suất lao động.

Luôn chú trọng đến công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ có trình độ lao động chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của công ty và xã hội.

Song song với công tác xây dựng đội ngũ và đào tạo cán bộ, HUDLAND luôn chú trọng đến việc đa dạng hóa đội ngũ nhân lực trẻ, có khả năng kế thừa và tiếp quản, điều hành công việc, đồng thời xây dựng và thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động nhằm thu hút nguồn lao động có chất lượng đến làm việc và gắn bó với HUDLAND.

Chiến lược phát triển nguồn nhân lực của Công ty là Xây dựng đội ngũ; luôn cải thiện môi trường làm việc, quy tụ, đào tạo và xây dựng đội ngũ cán bộ đoàn kết; có trình độ nhiệt tình; làm việc có hiệu quả; tạo dựng được văn hóa mang bản sắc HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp.

Chính sách khác đối với người lao động

Công ty thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, nội quy lao động và thỏa ước lao động tập thể. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện lao động cho cán bộ công nhân viên; quan tâm đến cán bộ công nhân viên trong các ngày lễ tết; tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi du lịch, nghỉ mát hàng năm,...

Thay đổi thành viên HĐQT, BGD, BKS, KTT.

Trong năm Công ty có thay đổi một số vị trí như sau:

TT	Chức danh	Thay đổi	Ghi chú
1	Chủ tịch HĐQT	0	
2	Phó chủ tịch HĐQT	01	Thay đổi ngày 08/05/2013
3	Ủy viên HĐQT	01	Thay đổi ngày 08/05/2013
4	Trưởng ban kiểm soát	01	
5	Thành viên BKS	0	

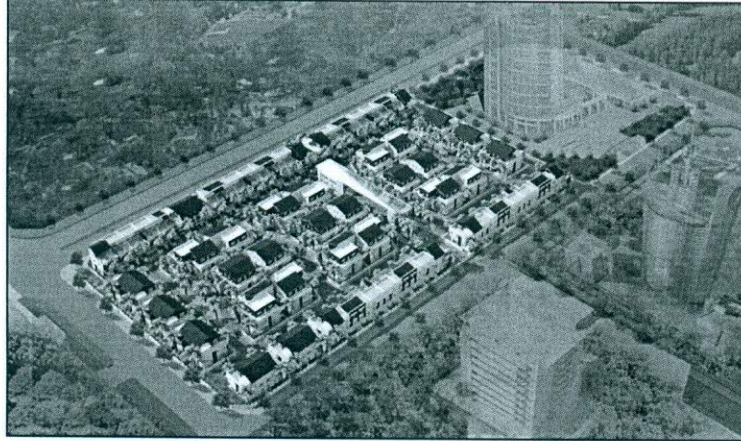
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Các khoản đầu tư lớn

Trong năm 2013 Công ty tiếp tục thực hiện đầu tư các dự án, tình hình thực hiện một số dự án như sau:

- **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng NO-05B:**
 - Địa điểm: lô đất HH-05, Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
 - Quy mô dự án: 27.555 m².
 - Diện tích đất kinh doanh: 18.155 m².
 - Tổng số căn hộ: 94 căn.
 - Tổng mức đầu tư: 552,9 tỷ đồng.
 - Tổng doanh thu: 786,9 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án HH05 hiện đã hoàn thành, đang tiến hành bàn giao cho khách hàng.
- Một số hình ảnh về dự án:



➤ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT-17:**

- Địa điểm: Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
- Quy mô dự án: 32.156 m².
- Tổng số căn hộ: 654 căn.
- Tổng mức đầu tư: 900,6 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 1.321,4 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Hiện dự án CT17 đã hoàn thành 2 khối nhà 5 tầng, 14 tầng và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng. 02 Khối nhà 17 tầng đang trong quá trình hoàn thiện mặt ngoài và dự kiến sẽ hoàn thành trong quý III năm 2014.
- Một số hình ảnh về dự án:



➤ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Biệt thự:**

- Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- Quy mô dự án: 22.169 m².
- Tổng diện tích đất kinh doanh: 22.169 m².
- Tổng số căn hộ: 100 căn.
- Tổng mức đầu tư: 219,6 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 284,6 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Tính đến hết năm 2013, dự án biệt thự Bắc Ninh đã hoàn thành đến 100% và đang tiến hành bàn giao cho khách hàng.
- Một số hình ảnh về dự án:

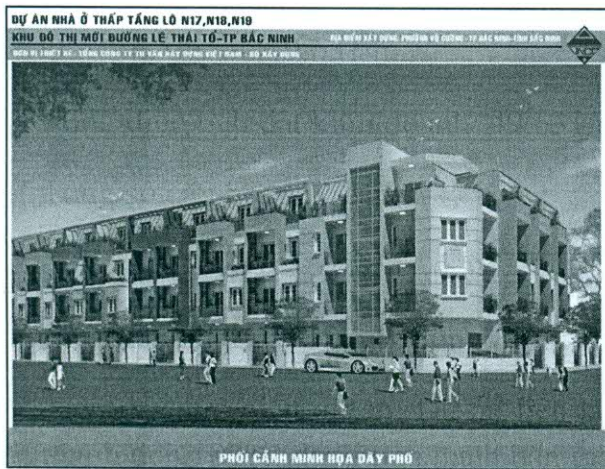


➤ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Liên kế:**

- Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh,

tỉnh Bắc Ninh.

- Quy mô dự án: 49.631 m².
- Tổng diện tích đất kinh doanh: 49.631 m².
- Tổng số căn hộ: 552 căn.
- Tổng mức đầu tư: 621,2 tỷ đồng.
- Tổng doanh thu: 799,5 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án liên kế Bắc Ninh đã triển khai hoàn thành đến 100%, đang tiến hành bàn giao nhà cho khách hàng.
- Một số hình ảnh về dự án:



Tình hình tài chính

Một số chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	779.430.342.645	591.188.342.532	-24,15%
Doanh thu thuần	560.108.498.315	452.245.093.769	-19,26%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	130.490.852.611	104.900.694.425	-19,61%
Lợi nhuận khác	(110.108.837)	(76.098.556)	-30,89%
Lợi nhuận trước thuế	130.380.743.774	104.824.595.869	19,6%
Lợi nhuận sau thuế	97.797.294.829	78.618.446.901	19,61%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/vốn điều lệ	25%	15%	

Năm 2013 là một năm khó khăn và nhiều biến động với thị trường bất động sản nói chung và với HUDLAND nói riêng. Tuy nhiên bằng sự nỗ lực và chỉ đạo kịp thời, sát xao nên Công ty vẫn đạt được những kết quả khả quan. Theo đó lợi nhuận sau thuế đạt 78,6 tỷ đồng và tỷ lệ chi trả cổ tức là 15% trên vốn điều lệ.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2012	Năm 2013
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,731	2,832
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,801	1,207
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,573	0,349
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,342	0,538
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,809	0,893
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0,719	0,765
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	17,46%	17,38%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	29,39%	20,45%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	12,55%	13,33%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	23,30%	23,20%

Các hệ số tài chính ở trên cho thấy các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều đạt mức trung bình trở lên. Trong cơ cấu nguồn vốn thì vốn vay tỷ lệ vốn vay trên tổng tài sản nhỏ hơn 1, điều đó cho thấy các khoản nợ của Công ty đều được đảm bảo ở mức an toàn.

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cổ phần

Hiện Công ty đang có 20.000.000 cổ phần lưu hành dưới hình thức cổ phần phổ thông. Trong đó số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do là: 15.764.000 cổ phần, số cổ phần cam kết không chuyển nhượng là: 4.236.000 cổ phần .

Cơ cấu cổ đông

Cổ đông/thành viên góp vốn trong nước:

➤ Tên cổ đông: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: Tầng 5 – 6 tòa nhà M5, số 91 Nguyễn Chí Thanh, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 04. 3864 7125

Fax: 04. 3864 7144

Tỷ lệ vốn góp tại công ty: 51% vốn điều lệ

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: Đầu tư các dự án phát triển nhà và đô thị.

➤ Tên cổ đông: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM**

Địa chỉ: Lô CC5, bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

Điện thoại: 04.3563 2763

Fax: 04.3562 2762

Tỷ lệ vốn góp tại Công ty: 11,06% vốn điều lệ

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, trang trí nội ngoại thất, đầu tư kinh doanh bất động sản,...

➤ Tên cổ đông: **CÔNG TY TNHH DỆT HÀ NAM**

Địa chỉ: Vân Sơn, xã Châu Sơn, Thị xã Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam

Điện thoại: 0351.385033

Fax: 0351.385033

Tỷ lệ vốn góp tại công ty: 9,5% vốn điều lệ

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: Sản xuất sợi, dệt vải và các sản phẩm dệt, kinh doanh mua bán nguyên, vật liệu sản xuất sợi, dệt vải, ...

➤ Cổ đông là các cá nhân khác chiếm: 28,44% vốn điều lệ

Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài:

Không có

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm Công ty phát hành tăng vốn cổ phần từ 100.000.000.000 đồng lên 200.000.000.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu thưởng cho các cổ đông với tỷ lệ 1:1 bằng nguồn quỹ đầu tư phát triển.

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm.

Các chứng khoán khác

Trong năm Công ty không phát sinh giao dịch các loại cổ phiếu khác.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2013 tình hình kinh tế chưa hồi phục, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, Công ty HUDLAND gặp không ít khó khăn trong công tác sản xuất kinh doanh do chịu tác động trực tiếp của tình trạng đóng băng, mất niềm tin của người dân và nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản; Các diễn biến bất lợi của nền kinh tế, tính thanh khoản của toàn bộ nền kinh tế vẫn thấp, khả năng thu hồi khoản thanh toán của khách hàng giảm đi rất nhiều. Tuy đã có một số chính sách của Nhà nước nới rộng chế độ quản lý tài chính với các doanh nghiệp và người dân, nhưng việc xử lý nợ xấu, nợ cũ của các doanh nghiệp xây lắp cũng như việc chứng minh thu nhập và bổ sung tài sản đảm bảo của người dân rất khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay. Đây là một yếu tố quan trọng làm trì trệ tiến độ thi công công trình trên các dự án và vấn đề thu hồi vốn của Chủ đầu tư, trong đó có các dự án của Công ty HUDLAND.

Tuy vậy, với sự chỉ đạo sát sao, linh hoạt phù hợp với diễn biến của nền kinh tế từ Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo và các Phòng, ban chức năng của Công ty, và đặc biệt từ chỉ đạo của Tổng Công ty kịp thời về việc xem xét tình hình thực tế để điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp, cùng sự nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, Công ty HUDLAND đã cố gắng để đạt được kết quả sản xuất kinh doanh theo đúng kế hoạch đã điều chỉnh của năm 2013:

Báo cáo thường niên 2014

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	560.108.498.315	452.245.093.769
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	560.108.498.315	452.245.093.769
4	Giá vốn hàng bán	421.237.170.127	335.480.978.000
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	138.871.328.188	116.764.115.769
6	Doanh thu hoạt động tài chính	6.787.510.462	5.868.495.660
7	Chi phí tài chính	1.444.666.677	1.403.055.418
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>1.444.666.677</i>	<i>1.403.055.418</i>
8	Chi phí bán hàng	-	1.526.533.850
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.723.319.362	14.802.327.736
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	130.490.852.611	104.900.694.425
11	Thu nhập khác	46.677.237	3.220.000
12	Chi phí khác	156.786.074	79.318.556
13	Lợi nhuận khác	(110.108.837)	(76.098.556)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	130.380.743.774	104.824.595.869
15	Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.583.448.945	26.206.148.968
16	Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	97.797.294.829	78.618.446.901

Những tiến bộ Công ty đã đạt được

➤ Dưới sự chỉ đạo của Chi bộ Đảng, các đoàn thể Công đoàn và Đoàn thanh niên Công ty đã từng bước tổ chức các hoạt tập thể, góp phần xây dựng tinh thần đoàn kết trong Công ty, chăm lo đời sống của các cán bộ công nhân viên.

Bộ máy quản lý cũng như các công cụ quản lý của Công ty đang ngày càng được kiện toàn hơn, công tác chỉ đạo được phân công chi tiết theo từng lĩnh vực đã góp phần giải quyết công việc hiệu quả hơn. Trên cơ sở duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008, Ban lãnh đạo và tập thể nhân viên Công ty đã cùng xây dựng và hoàn thiện các quy trình, quy định thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý tài chính, hành chính nhân sự...liên tục kiểm điểm, rút kinh nghiệm, chỉnh sửa cho phù hợp với thực tiễn hơn.

➤ Công tác báo cáo quyết toán tài chính hàng quý, năm thực hiện đúng thời gian quy định cũng như tính trung thực khách quan của số liệu kế toán thông qua các đoàn kiểm tra như Thanh tra Chính Phủ, Công ty TNHH Hợp danh kiểm toán Việt Nam (CPA Việt Nam), các đơn vị kiểm tra đều nhận xét và đánh giá HUDLAND là đơn vị thực hiện tốt các chế độ báo cáo, hệ thống sổ sách chứng từ, số liệu rõ ràng đầy đủ, thực hiện tốt nghĩa vụ Nhà nước, hạch toán đầy đủ các nghiệp vụ phát sinh về tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, công tác trích lập các quỹ thuộc nguồn vốn được thực hiện theo quy định của Bộ tài chính và chuẩn mực kế toán hiện hành.

➤ Công tác kế hoạch đã được thực hiện linh hoạt và chủ động theo từng tháng, quý, năm, đảm bảo tính chủ động trong sản xuất kinh doanh và nguồn tài chính. Công tác kiểm soát các hợp đồng kinh tế được thực hiện đúng pháp luật và Hệ thống quy định quản lý chất lượng nội bộ của Công ty nên đã hạn chế được những rủi ro trong hoạt động kinh tế.

➤ Tiếp tục cử cán bộ đi đào tạo các lớp nâng cao kiến thức, nghiệp vụ chuyên môn, nâng cao trình độ quản lý, bồi dưỡng tạo nguồn nhân lực cho Công ty.

➤ Công tác quản lý tiền lương và chi phí nhân công tại các đơn vị đã được tăng cường. Việc chi trả lương cho CBCNV Công ty được gắn liền với năng lực và hiệu quả công việc thông qua việc xây dựng và áp dụng quy chế tiền lương của Công ty.

Tình hình nợ phải trả

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% Tăng giảm
Vay và nợ ngắn hạn	128.623.168.757	69.676.426.685	-45,83%
Nợ dài hạn	23.000.000.000	-	-100,00%
Cộng:	151.623.168.757	69.676.426.685	

Trong năm 2013, với việc triển khai nhiều biện pháp kinh doanh thu hồi vốn, kết hợp với việc không phát sinh thêm các khoản vay có giá trị lớn, Công

ty đã chủ động thu xếp nguồn vốn và ưu tiên thanh toán các khoản nợ ngắn hạn với ngân hàng, vì vậy tổng nợ của Công ty ở thời điểm 31/12/2013 giảm 45,83% so với cùng kỳ năm 2012. Trong đó Công ty không phát sinh khoản nợ dài hạn trong năm 2013.

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2013, Công ty tiếp tục duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008, công tác kế hoạch, quản lý được hoàn thiện hơn Ban lãnh đạo và tập thể nhân viên Công ty đã cùng xây dựng và hoàn thiện các quy trình, quy định thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý tài chính, hành chính nhân sự...liên tục kiểm điểm, rút kinh nghiệm, chỉnh sửa cho phù hợp với thực tiễn.

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Bước sang năm 2014, với nhận định thị trường bất động sản dần ấm lên, cùng với nhiều chính sách hỗ trợ của Ngân hàng và các tổ chức tín dụng dành cho đối tượng khách hàng vay vốn trong lĩnh vực bất động sản, lãi suất ngân hàng có xu hướng giảm dần là cơ sở để Công ty phấn đấu hoàn thành được kế hoạch đặt ra. Bên cạnh đó, với việc tìm kiếm và triển khai dự án mới sẽ tạo tiền đề phát triển ổn định, bền vững cho Công ty trong các năm tiếp theo.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

1. Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2013 và các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD đề ra cho năm 2014.

1.1. Tình hình chung:

Năm 2013, tình hình kinh tế đất nước ta vẫn tiếp tục gặp rất nhiều khó khăn, thị trường bất động sản chưa khởi sắc, giao dịch trầm lắng, tồn kho bất động sản vẫn ở mức cao, tình hình tài chính căng thẳng. Chính phủ đã ra Nghị quyết 02 về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu và thông qua gói 30.000 tỷ nhằm thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ. Tuy nhiên do nhiều nguyên nhân đến gần cuối năm thị trường chỉ khá hơn ở phân khúc nhà ở thương mại giá rẻ có vị trí thuận lợi, diện tích nhỏ và giá bán thấp.

Không nằm ngoài tình hình chung, năm 2013 Công ty HUDLAND tiếp tục gặp không ít khó khăn trong công tác sản xuất kinh doanh do chịu tác động của nhiều yếu tố làm cho việc giải quyết hàng tồn kho thu hồi vốn chậm,

khó khăn về tài chính làm tăng áp lực giải ngân cho các Nhà thầu thi công, việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch nhất là chỉ tiêu doanh thu và công tác tìm kiếm, phát triển các dự án mới trong bối cảnh hiện nay gặp nhiều thách thức.

Tuy vậy, dưới sự quan tâm chỉ đạo của Lãnh đạo Tổng công ty, sự chỉ đạo sát sao, linh hoạt của HĐQT Công ty và sự điều hành chủ động, quyết liệt của Ban Giám đốc cùng với sự cố gắng nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty HUDLAND đã hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 và các mục tiêu nhiệm vụ tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ, cũng như các Nghị quyết của HĐQT ban hành năm 2013.

1.2. Các chỉ tiêu chính thực hiện kế hoạch SXKD năm 2013.

- Tổng vốn đầu tư: 208,678 tỷ đồng (đạt 102% so với kế hoạch);
- Giá trị kinh doanh: 212 tỷ đồng (đạt 106% so với kế hoạch);
- Giá trị doanh thu: 452 tỷ đồng (đạt 100,5% so với kế hoạch);
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 78,6 tỷ đồng (đạt 101,03% so với kế hoạch);
- Nộp ngân sách Nhà nước: 26,21 tỷ đồng (đạt 101,03% so với kế hoạch);
- Nguồn vốn chủ sở hữu: 384,36 tỷ đồng (tính đến ngày 31/12/2013);
- Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH: 20,45%.

1.3. Về thực hiện đầu tư phát triển theo kế hoạch SXKD 2013:

Căn cứ Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường kỳ năm 2013, HĐQT Công ty đã ban hành các Nghị quyết về một số lĩnh vực hoạt động của Công ty trong đó công tác quản lý, chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD được HĐQT Công ty đặt lên hàng đầu và được triển khai, rà soát và điều chỉnh kịp thời nhằm phù hợp với những diễn biến thực tế.

Trước tình hình thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, điều kiện vay vốn khó khăn, HĐQT Công ty đã cho phép Ban điều hành áp dụng các giải pháp linh hoạt, mềm dẻo trong việc áp dụng mức độ đầu tư hoàn thiện hai khối nhà 17 tầng (Dự án CT -17) đồng thời yêu cầu Giám đốc Công ty cân đối giữa việc vay vốn đầu tư và kế hoạch bán hàng để đưa ra tiến độ thi công phù hợp các Dự án nhà ở Biệt thự & Liên kề tại Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ - TP.Bắc Ninh, Dự án Nhà ở chung cư cao tầng Green House (CT-17) tại Khu ĐTM Việt Hưng-Q.Long Biên-TP.Hà Nội và các hạng mục còn lại của các dự án uỷ quyền thực hiện quyền của chủ đầu tư như: các hạng mục HTKT Bắc Ninh (khu A), Công viên CV-02 Khu ĐTM Việt Hưng-Q.Long Biên-TP.Hà Nội.

Năm 2013, cùng với việc tiếp tục đẩy mạnh thi công phần thô và hoàn thiện hai khối nhà 17 tầng, hoàn thiện và bàn giao hai nhà 14 tầng của Dự án Green House, Công ty đã tiếp tục duy trì và phát triển công tác vận hành và quản lý dịch vụ sau bán hàng tại Dự án Nhà ở thấp tầng Palm Garden; các khối nhà 5 & 14 tầng của Dự án Nhà ở chung cư cao tầng Green House phục vụ đầy đủ nhu cầu của khách hàng khi dọn về sinh sống tại Dự án.

Thực hiện trách nhiệm của doanh nghiệp nhà nước đối với chính sách an sinh xã hội, hưởng ứng chương trình phát triển nhà ở xã hội của Tổng Công ty theo chủ trương của Chính phủ, HĐQT đã đồng ý cho Công ty tổ chức nghiên cứu xây dựng phương án và tiến hành các thủ tục với Tổng Công ty trong việc đầu tư xây dựng nhà thu nhập thấp tại khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ - Thành phố Bắc Ninh.

Đối với các dự án mới, Công ty đã tổ chức lập và trình các cấp, ban ngành của Huyện Bình Giang, Tỉnh Hải Dương xem xét thẩm định để phê duyệt quy hoạch chi tiết Dự án khu dân cư mới tại xã Thái Học, xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Tỉnh Hải Dương; Triển khai nghiên cứu tính khả thi của một số dự án mới khác tại Bắc Ninh, Hà Nội, ... Đặc biệt đã phối hợp với các đơn vị liên quan lên phương án sơ bộ trình Tổng công ty HUD để thực hiện Hợp đồng ủy quyền đầu tư kinh doanh nhà ở thấp tầng khu B thuộc Dự án Khu ĐTM đường Lê Thái Tổ – TP Bắc Ninh; Về Dự án Nhà ở chung cư cao tầng CT-3 tại khu đô thị mới Tây Nam Linh Đàm-Hà Nội, sau khi đã thực hiện đủ nghĩa vụ tài chính về tiền chuyển giao hạ tầng theo hợp đồng, Công ty đã lập phương án thiết kế kiến trúc của Dự án, tuy nhiên do Tổng công ty điều chuyển dự án này cho đơn vị khác nhằm cân đối đầu tư trong các đơn vị thành viên nên Công ty đã tiến hành các thủ tục thanh lý hợp đồng. Đối với Dự án Văn phòng Công ty tại lô HH-01, Khu ĐTM Việt Hưng-Q.Long Biên-TP.Hà Nội, Tổng công ty vẫn đang tiến hành các thủ tục xin giao đất với Thành phố Hà Nội nên HUDLAND chưa thể tiếp cận thực hiện các thủ tục tiếp theo.

Trong quá trình triển khai thực hiện các Dự án đầu tư, ngoài yêu cầu đảm bảo hiệu quả, tính khả thi của Dự án, Công ty cũng tiến hành rà soát cập nhật các quy định mới của nhà nước về trình tự thủ tục, quy trình đầu tư của các Dự án nhằm đảm bảo tính pháp lý đồng thời nâng cao chuyên môn và chất lượng đội ngũ cán bộ, nhân viên.

1.4. Về công tác tài chính, kinh doanh thu hồi vốn:

Công ty đã chủ động lập các kế hoạch ngắn và trung hạn, rà soát và điều chỉnh phương thức, kế hoạch kinh doanh thu hồi vốn linh hoạt phù hợp với thực tế thị trường góp phần vào thành công trong việc cân đối nguồn vốn

đảm bảo sản xuất kinh doanh cho tất cả các Dự án và các hoạt động của Công ty cũng như đạt chỉ tiêu doanh thu năm 2013.

1.5. Về công tác tổ chức nhân sự, các vấn đề khác:

Thực hiện các của đạo của HĐQT cũng như thống nhất chỉ đạo xuyên suốt của Chi bộ, Công ty đã rà soát, bổ sung cán bộ quản lý cấp trung cho công tác điều hành, tổ chức phân công nhiệm vụ hợp lý, trách nhiệm rõ ràng và có sự đổi mới phù hợp nhằm phát huy tính chủ động, sáng tạo, nhiệt tình và nâng cao trách nhiệm trong công việc.

Thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, Công ty cũng đã hoàn chỉnh bộ quy chế lương mới để đưa vào áp dụng thí điểm cho quý IV/2013 và phê duyệt áp dụng chính thức cho đầu năm 2014; Việc tăng vốn điều lệ cũng được hoàn tất thủ tục và công bố đầy đủ trên trang web và tới các cổ đông; Việc sửa đổi và bổ sung đăng ký kinh doanh và bản điều lệ cũng đã được hoàn tất các thủ tục để phê duyệt.

Năm 2013, Công ty đã thực hiện công bố thông tin kịp thời theo đúng quy định về công bố thông tin của Công ty niêm yết trên sàn chứng khoán theo Thông tư 52/2012/TT-BTC và thực hiện đầy đủ yêu cầu về quản trị Công ty theo quy định tại Thông tư 121/2012/TT-BTC về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng trong đó có công ty đại chúng quy mô lớn và công ty niêm yết.

2 Về hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT.

2.1. Về hoạt động của HĐQT:

Ngay sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 kết thúc, căn cứ kết quả bầu cử, HĐQT đã họp bầu các chức danh Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT và Giám đốc điều hành nhiệm kỳ mới theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty.

Nhằm tăng cường công tác chỉ đạo, quản lý, giám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các mặt công tác khác của Công ty, HĐQT tiếp tục ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT (bổ sung, sửa đổi lần IV) quy định cụ thể về phân công, phân cấp trách nhiệm, quyền hạn, quy trình làm việc, mối quan hệ công tác giữa HĐQT và Giám đốc điều hành, nhiệm vụ của từng thành viên HĐQT để thực hiện chức năng nhiệm vụ trên cơ sở Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Để thông qua các chủ trương cũng như chỉ đạo Công ty thực hiện các nội dung theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, HĐQT đã tổ chức họp định kỳ các quý và các cuộc họp đột xuất để có những quyết sách chỉ đạo Công ty về các lĩnh vực đáp ứng các yêu cầu của nhiệm vụ SXKD cũng như đảm bảo lợi ích của các cổ đông.

HĐQT thường xuyên thực hiện việc kiểm tra giám sát hoạt động điều hành của Ban giám đốc về công tác sản xuất kinh doanh cũng như các mặt công tác khác thông qua các cuộc họp với Ban giám đốc và các cán bộ quản lý khác như:

+ Chỉ đạo và giám sát chặt chẽ các hoạt động của Giám đốc Công ty và cán bộ quản lý khác trong Công ty trong việc tuân thủ các quy định của Pháp Luật; Điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các Nghị quyết, Quyết định, văn bản, các quy định, quy chế,... của HĐQT đã ban hành, nhằm đảm bảo tốt hoạt động SXKD của Công ty;

+ Thực hiện kiểm tra thường xuyên việc duy trì, áp dụng điều lệ, quy chế quản trị Công ty, quy định nội bộ đã ban hành,... để xây dựng hoặc sửa đổi, bổ sung kịp thời cho phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình SXKD thực tế của Công ty.

2.2. Về hoạt động của các thành viên HĐQT:

2.2.1. Chủ tịch HĐQT:

- Đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên HĐQT để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của HĐQT; Trực tiếp quản lý, giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT; Là người đã chịu trách nhiệm chung trong mọi công việc của HĐQT;

- Đã xem xét và ký các Quyết định theo thẩm quyền trong chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư về kế hoạch đầu thầu, điều chỉnh TMĐT dự án và các văn bản khác của HĐQT theo quy định;

- Chỉ đạo và giám sát Công ty lập phương án kinh doanh điều chỉnh tại CT-17;

- Kiểm tra việc tổ chức thực hiện quản lý chất lượng công trình xây dựng của Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác theo quy định của Nghị định 15/2013/NĐ-CP và quy định khác của Pháp luật có liên quan;

- Đã tổ chức và chủ trì các cuộc họp HĐQT thành công để có các quyết định kịp thời cho mọi hoạt động của Công ty.

2.2.2. Phó Chủ tịch HĐQT:

- Đã tham gia hỗ trợ, tư vấn cho Chủ tịch HĐQT về lĩnh vực Tài chính kế toán trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Nghiên cứu các vấn đề đưa ra trong cuộc họp định kỳ, bất thường để biểu quyết, lấy cơ sở cho Công ty triển khai thực hiện.

2.2.3. Thành viên HĐQT là Giám đốc Công ty:

- Đã tổ chức, điều hành Công ty hoạt động và chỉ đạo triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD theo tinh thần Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế và Quy định liên quan của Công ty và Nhà nước;

- Đã tổ chức thực hiện, xem xét và ký các Quyết định theo thẩm quyền trong chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư về thiết kế, lựa chọn nhà thầu, thanh quyết toán ...;

Các kết quả chỉ đạo của Giám đốc được báo cáo trực tiếp cho Chủ tịch HĐQT và báo cáo thông qua HĐQT trong các cuộc họp.

2.2.4. Các thành viên khác:

Đã hỗ trợ HĐQT trong các lĩnh vực chuẩn bị đầu tư, chứng khoán và lĩnh vực liên quan khác theo phân công của Chủ tịch HĐQT tại từng thời điểm; Nghiên cứu các vấn đề đưa ra trong cuộc họp định kỳ, bất thường để biểu quyết, làm cơ sở cho Công ty triển khai thực hiện.

3 Tổng kết các cuộc họp và các quyết định của HĐQT.

Năm 2013, HĐQT Công ty đã tổ chức 12 cuộc họp, ban hành 10 Nghị quyết và 9 Quyết định về lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty và thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2013.

4 Kết quả giám sát đối với Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác.

Kết quả Giám sát của HĐQT cho thấy Giám đốc Công ty và cán bộ quản lý khác trong Công ty luôn chấp hành nghiêm và tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các Nghị quyết, Quyết định, Quy chế, Quy định, Điều lệ... của Công ty ban hành phù hợp với yêu cầu của Tổng công ty mẹ và các quy định của Pháp Luật hiện hành.

Phương hướng mục tiêu hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2014

Năm 2014 được đánh giá là một năm bản lề quyết định sự phát triển của Công ty sang một trang mới với rất nhiều thách thức cũng như diễn biến khó lường đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Hội đồng quản trị sẽ

tăng cường công tác quản trị đối với các lĩnh vực hoạt động, hoàn thiện mô hình quản lý, bộ máy nhằm nâng cao năng lực điều hành, phấn đấu chỉ đạo Công ty hoàn thành tốt các mục tiêu nhiệm vụ cụ thể năm 2014 như sau:

Công tác chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD, thu hồi vốn

➤ Tập trung chỉ đạo Công ty xây dựng và triển khai chiến lược, phương án và kế hoạch kinh doanh linh hoạt, hợp lý, phù hợp với diễn biến của thị trường nhằm nhanh chóng thu hồi và bảo toàn vốn đầu tư; Đặc biệt tập trung xem xét và phê duyệt phương án kinh doanh điều chỉnh hai nhà 17T-Dự án CT-17-Khu ĐTM Việt Hưng-Quận Long Biên-TP.Hà Nội phù hợp với tình hình thực tế và văn bản mới ban hành của Nhà nước;

➤ Chỉ đạo Ban điều hành Công ty tổ chức thực hiện kế hoạch SXKD đã đề ra nêu tại mục 1.6;

➤ Đối với các Dự án mới theo kế hoạch SXKD 2014 đã đề ra như Dự án tại khu B-TP.Bắc Ninh, Khu dân cư mới tại Huyện Bình Giang-Tỉnh Hải Dương...: Chỉ đạo Ban điều hành Công ty tổ chức thực hiện thận trọng, kỹ càng, sáng tạo theo phong cách và định hướng phát triển riêng của Công ty HUDLAND;

➤ Chỉ đạo Ban điều hành Công ty tiếp tục thực hiện công tác đầu tư đảm bảo tiến độ hoàn thành Dự án nhà Green House - khu ĐTM Việt Hưng - TP.Hà Nội với hai khối nhà 17T và các hạng mục phụ trợ, Đảm bảo an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và vệ sinh môi trường trên các dự án của Công ty triển khai;

➤ Chỉ đạo Công ty thực hiện công tác quyết toán vốn đầu tư các dự án đã hoàn thành: Dự án DA ĐTXD Nhà ở thấp tầng LK-27, BT-8 tại KĐTM xã Vân Canh, Huyện Hoài Đức, Hà Nội; DA ĐTXD Nhà ở thấp tầng Nơ-05B tại Khu ĐTM Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội;

➤ Chỉ đạo về Công tác dịch vụ: Tiếp tục duy trì và nâng tầm chuyên nghiệp công tác quản lý, dịch vụ chăm sóc khách hàng sau bán hàng tại các dự án GreenHouse, Palm Garden và các dự án đã hoàn thành và bàn giao cho Khách hàng.

➤ Căn cứ vào tình hình thực tế và dự thảo kế hoạch do Ban Giám đốc Công ty đề xuất, Hội đồng quản trị đã thống nhất đưa ra các mục tiêu cần đạt được trong năm 2014 như sau:

- Tổng vốn đầu tư: 331,368 tỷ đồng,

- Giá trị kinh doanh 250 tỷ đồng,

- Doanh thu: 472,5 tỷ đồng,
- Lợi nhuận sau thuế: 81,711 tỷ đồng,
- Nộp ngân sách Nhà nước: 27,237 tỷ đồng,
- Vốn chủ sở hữu tính tại thời điểm 31/12/2014: 467,281 tỷ đồng,
- Tỷ suất lợi nhuận/ vốn chủ sở hữu: 17,5%

Công tác tài chính

- Chỉ đạo Công ty lập kế hoạch vốn phù hợp với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng phù hợp cho các Dự án mới;
- Chỉ đạo Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch tài chính chi tiết cho từng quý của năm, bám sát tình hình thực tế và kế hoạch kinh doanh, chủ động và phòng ngừa các rủi ro trong lĩnh vực tài chính;
- Chỉ đạo và giám sát Công ty thực hiện triệt để và có hiệu quả việc tiết giảm chi phí, thực hành tiết kiệm trong mọi lĩnh vực.

Công tác tổ chức, hành chính

- Tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành Công ty kiện toàn và nâng cao chất lượng cán bộ, sắp xếp và bố trí nhân sự hợp lý phục vụ cho sản xuất kinh doanh. Chỉ đạo công tác đánh giá, quy hoạch, tuyển dụng, đào tạo và sử dụng cán bộ cho phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ.
- - Tiếp tục chỉ đạo Công ty kiện toàn, cải tiến toàn diện hệ thống văn bản, quy định, quy tắc, quy chế, ... theo tiêu chuẩn Iso 9001:2008 nhằm đồng bộ tất cả các bước quản trị phù hợp với phạm vi hoạt động của Công ty, đặc biệt với yêu cầu của Công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán.

IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị: 3/5 thành viên độc lập không điều hành

Ông Bùi Đức Thịnh – Chủ tịch HĐQT

Giới tính: nam

Ngày sinh: 23/11/1957

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư giao thông

Các vị trí đã nắm giữ:

- 3/1986 – 2/2007: Công tác tại Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội
- 2/2007 – 8/2012: Công tác tại Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD)
- 7/2008 – 8/2012: Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND
- 8/2012 – nay: Chủ tịch HĐQT chuyên trách tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Bà Đinh Thị Minh Hằng – Phó Chủ tịch HĐQT

Giới tính: nữ

Ngày sinh: 21/05/1979

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Các vị trí đã nắm giữ:

- 2001 - 2002: Kế toán viên Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
- 2002 - 2004: Phó phòng Kế toán – Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam.
- 2004 - 2006: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
- 2007 - 2012: Thành viên HĐQT, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam.
- 2012 - nay: Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.

Ông Phạm Cao Sơn – Thành viên HĐQT

Xem phần II

Ông Lê Anh Vũ – Thành viên HĐQT

Giới tính: nam

Ngày sinh: 01/01/1975

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Các vị trí đã nắm giữ:

- 9/1995 - 9/2007: Công tác tại Viện Kinh tế Xây dựng - Bộ Xây dựng.
- 9/2007 - 7/2012: Trưởng phòng Đầu tư Phát triển – Tổng Công ty Đầu tư cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) – Bộ Xây dựng.
- 7/2012 - 1/2013: Phó trưởng ban Đầu tư - Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD).
- 1/2013 - nay: Trưởng ban Đầu tư – Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)
Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND.

Bà Nguyễn Thanh Hương – Thành viên HĐQT

Giới tính: nữ

Ngày sinh: 13/08/1967

Trình độ chuyên môn: Trung cấp y

Các vị trí đã nắm giữ:

- 1996 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Dệt Hà Nam
- 2/2010 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND

Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Triển khai việc tăng vốn điều lệ lên 200 tỷ đồng và tạm ứng cổ tức năm 2013 cho các cổ đông;
- Giám sát hoạt động của Ban Giám đốc, Kế toán trưởng, các Trưởng phòng, các Ban quản lý dự án;
- Thông qua các báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính của do Ban Giám đốc trình;
- Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên, Đại hội đồng cổ đông bất thường và chuẩn bị các nội dung họp và tài liệu gửi cổ đông;
- Xây dựng dự thảo phương án huy động vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2013;
- Ngoài các hoạt động với tư cách là thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên độc lập không điều hành còn giám sát hoạt động của các

thành viên điều hành và triệu tập các cuộc họp HĐQT để thảo luận về các vấn đề cần thiết.

Ban kiểm soát

Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát

Ban kiểm soát gồm 3 người, trong đó có 1 Trưởng ban và 2 thành viên

Ông Nguyễn Đình Thắng – Trưởng Ban kiểm soát

Giới tính: nam

Ngày sinh: 06/05/1968

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán, Thạc sỹ quản trị kinh doanh

Các vị trí đã nắm giữ:

- 1987 - 1999: Trợ lý tài vụ Kế toán – Sư đoàn 565
- 1999 – 2000: Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại, Du lịch, Dịch vụ – Sở Thương mại Hà Nội
- 2000 – 2005: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1
- 2005 -2006: Kế toán trưởng Công ty Cầu Hàn
- 2007 – nay: Chuyên viên Ban TCKT – Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD

Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Ông Hoàng Việt Hùng – Thành viên Ban kiểm soát

Giới tính: nam

Ngày sinh: 09/10/1974

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán

Các vị trí đã nắm giữ:

- 1996 - 2004: Làm kế toán tại Tổng công ty Đầu tư Sông Đà
- 2005 - nay: kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
- 12/2007 - nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Bà Nguyễn Thu Yên – Thành viên Ban kiểm soát

Giới tính: nữ

Ngày sinh: 16/2/1974

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị công/ Cử nhân Luật

Các vị trí đã nắm giữ:

- 1997 – 2008: Chuyên viên Bộ Tài chính
- 2008 – nay: Giám đốc nhân sự - Công ty Dệt Hà Nam, Thành viên ban kiểm soát - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND

Hoạt động của Ban kiểm soát

▪ Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật.

▪ Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị.

▪ Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty.

▪ Xem xét báo cáo của Công ty về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận và xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

▪ Hiện nay các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng, các thành viên trực tiếp điều hành ngoài việc được trả lương hàng tháng, còn được trả các khoản thưởng năng suất nằm trong kế hoạch quý, năm theo chế độ của Công ty.

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Trong năm 2013 có phát sinh giao dịch của Cổ phiếu cổ đông nội bộ như sau:

TT	Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ trước khi thực hiện giao dịch		Số lượng CP thực hiện giao dịch		Số lượng Cổ phiếu sau khi thực hiện giao dịch	
		Số lượng	Tỷ lệ nắm giữ	Mua	Bán	Số lượng	Tỷ lệ nắm giữ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	2.812.000	14,06%		600.000	2.212.000	11,06%
2	Nguyễn Thanh Hương	2.000.000	10,00%		800.000	1.200.000	6,00%
	Cộng:	4.812.000	24,06%		1.400.000	3.412.000	17,06%

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

▪ Cho đến thời điểm này chưa có bất kỳ hợp đồng, hoặc giao dịch nào được ký kết giữa Công ty và thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát hay những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được kiểm toán

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 25

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

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG TY

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.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch
	Ông Đào Ngọc Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm T5/2013)
	Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm T5/2013)
	Bà Bùi Thị Việt Hoa	Ủy viên (miễn nhiệm T5/2013)
	Ông Lê Anh Vũ	Ủy viên (bổ nhiệm T5/2013)
	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 này gồm:

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 KỶ 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

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

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 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 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. 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,



GIÁM ĐỐC

Phạm Cao Sơn

Phạm Cao Sơn

Giám đốc

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Số. 137/2014/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính cho năm 2013
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 10/3/2014, từ trang 05 đến trang 25, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản 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 hiện hành 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Trương Văn Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1140-2013-075-1

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM

Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Trần Thị Hương Quỳnh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1618-2013-075-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		585.811.754.755	773.204.400.217
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	94.626.191.901	4.433.505.562
1. Tiền	111		33.297.933.381	4.433.505.562
2. Các khoản tương đương tiền	112		61.328.258.520	-
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		152.995.478.103	267.328.435.634
1. Phải thu khách hàng	131		100.226.400.022	212.193.758.407
2. Trả trước cho người bán	132		36.487.560.284	54.287.850.716
5. Các khoản phải thu khác	135	6.2	16.281.517.797	846.826.511
IV. Hàng tồn kho	140		336.047.620.936	415.202.459.021
1. Hàng tồn kho	141	6.3	336.047.620.936	415.202.459.021
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.142.463.815	40.000.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.142.463.815	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		-	40.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		5.376.587.777	6.225.942.428
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.679.039.470	3.387.458.531
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6.4	2.679.039.470	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		(2.276.866.220)	(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	6.5	2.500.000.000	2.500.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		197.548.307	338.483.897
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	6.6	197.548.307	338.483.897
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		591.188.342.532	779.430.342.645

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2013	01/01/2013
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		206.822.466.622	446.685.313.636
I. Nợ ngắn hạn	310		206.822.466.622	446.685.313.636
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	6.7	69.676.426.685	128.623.168.757
2. Phải trả người bán	312		46.649.490.516	76.163.690.351
3. Người mua trả tiền trước	313		53.237.791.365	166.161.395.557
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	6.8	10.102.546.704	18.062.258.634
5. Phải trả người lao động	315		3.225.458.738	3.021.321.875
6. Chi phí phải trả	316	6.9	6.197.382.261	42.896.300.044
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	6.10	13.700.778.353	8.186.226.418
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.032.592.000	3.570.952.000
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		384.365.875.910	332.745.029.009
I. Vốn chủ sở hữu	410		384.365.875.910	332.745.029.009
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	6.11	200.000.000.000	100.000.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	6.11	80.886.212.066	116.137.052.487
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	6.11	24.999.816.943	18.916.816.943
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	6.11	78.479.846.901	97.691.159.579
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		591.188.342.532	779.430.342.645

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2013	Năm 2012
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		452.245.093.769	560.108.498.315
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.12	452.245.093.769	560.108.498.315
4. Giá vốn hàng bán	11	6.13	335.480.978.000	421.237.170.127
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		116.764.115.769	138.871.328.188
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.14	5.868.495.660	6.787.510.462
7. Chi phí tài chính	22	6.14	1.403.055.418	1.444.666.677
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.403.055.418	1.444.666.677
8. Chi phí bán hàng	24		1.526.533.850	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		14.802.327.736	13.723.319.362
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		104.900.694.425	130.490.852.611
11. Thu nhập khác	31		3.220.000	46.677.237
12. Chi phí khác	32		79.318.556	156.786.074
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(76.098.556)	(110.108.837)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		104.824.595.869	130.380.743.774
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.15	26.206.148.968	32.583.448.945
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		78.618.446.901	97.797.294.829
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.16	6.720	9.780

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp trực tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2013 VND	Năm 2012 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	485.145.962.012	588.651.872.237
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(285.280.729.104)	(339.207.785.235)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(10.777.029.742)	(8.484.919.570)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(13.991.929.349)	(33.652.758.996)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(27.238.763.031)	(31.228.261.315)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	14.783.863.171	46.677.237
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(30.270.488.706)	(6.176.348.190)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	132.370.885.251	169.948.476.168
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	-	(1.474.912.728)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(931.290.447.408)	(1.344.255.159.465)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	981.490.447.408	1.322.255.159.465
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.250.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.868.495.660	6.787.510.462
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	56.068.495.660	(17.937.402.266)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	124.561.747.908	45.073.168.757
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(183.508.489.980)	(181.406.212.790)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(39.299.952.500)	(25.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(98.246.694.572)	(161.333.044.033)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	90.192.686.339	(9.321.970.131)
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	94.626.191.901	4.433.505.562

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

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.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD

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 NĂM TÀI CHÍNH

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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Công cụ tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh..

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

5. 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.

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:

	Năm 2013
	Năm khấu hao
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 trọng yếu 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.

5. 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 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.

Chi phí lãi vay năm 2013 đã vốn hóa là 12.653.870.935 đồng.

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.

5. 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.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	18.687.214	65.937.349
Tiền gửi Ngân hàng	33.279.246.167	4.367.568.213
Các khoản tương đương tiền	61.328.258.520	-
Tổng	94.626.191.901	4.433.505.562

6.2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Cổ tức năm 2013 tạm chi	14.845.815.000	-
Các khoản khác	1.435.702.797	846.826.511
Tổng	16.281.517.797	846.826.511

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.3. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	335.848.772.487	415.065.731.382
Hàng hóa	198.848.449	136.727.639
Tổng	336.047.620.936	415.202.459.021
Chi tiết các dự án	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án nhà CT17 KĐT Việt Hưng	195.705.128.431	298.737.581.087
Dự án HH05 KĐT Việt Hưng	4.125.050.109	19.263.257.783
Dự án nhà LK Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	45.689.193.591	70.736.152.413
Dự án Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	1.902.478.381	5.918.746.919
Dự án tây nam Linh Đàm	-	20.213.908.133
Dự án KĐT mới Đa Tốn	15.000.000	15.000.000
Dự án Khu B Lý Thái Tổ, Bắc Ninh	88.411.921.975	181.085.047
Tổng	335.848.772.487	415.065.731.382

6.4. 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	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	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 năm	108.207.996	86.235.525	482.457.408	31.518.132	708.419.061
Trích khấu hao	108.207.996	86.235.525	482.457.408	31.518.132	708.419.061
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	465.816.364	301.483.201	1.361.477.160	148.089.495	2.276.866.220
<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 31/12	261.439.090	174.278.333	2.151.176.828	92.145.219	2.679.039.470

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.5. Đầu tư vào liên kết

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	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 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ	Hoạt động chính
			sở hữu	
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	Tầng 4 Hudbuilding, 430 Ngõ Gia Tự, Long Biên, Hà Nội	2.500.000.000	30,5%	Kinh doanh thương mại và dịch vụ tổng hợp...

6.6. Chi phí trả trước dài hạn

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	338.483.897	273.821.305
Tăng trong năm	148.897.363	201.090.909
Kết chuyển vào chi phí trong năm	289.832.953	136.428.317
Tại ngày 31 tháng 12	197.548.307	338.483.897
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi tiết số dư theo khoản mục phí		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	197.548.307	288.483.897
Chi phí thuê văn phòng	-	50.000.000
Tổng	197.548.307	338.483.897

6.7. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	69.676.426.685	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	69.676.426.685	128.623.168.757

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	7.620.916.653
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.970.254.204	10.413.991.981
Thuế thu nhập cá nhân	132.292.500	27.350.000
Tổng	10.102.546.704	18.062.258.634

6.9. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án Vân Canh	6.197.382.261	42.896.300.044
Tổng	6.197.382.261	42.896.300.044

6.10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
<i>Các khoản khác</i>	<i>13.700.778.353</i>	<i>8.186.226.418</i>
Tổng	13.700.778.353	8.186.226.418

6.11. Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD			Vốn đã ghi nhận	
	CP	Số tiền	Tỷ lệ	31/12/2013	01/01/2013
	SL	VND	%	VND	VND
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	5.100.000	51.000.000.000	51%	102.000.000.000	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	3.100.000	31.000.000.000	31%	22.120.000.000	14.060.000.000
Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	500.000	5.000.000.000	5%	-	-
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	1.300.000	13.000.000.000	13%	19.000.000.000	9.500.000.000
Các cổ đông khác	-	-	0%	56.880.000.000	25.440.000.000
Tổng	10.000.000	100.000.000.000	-	200.000.000.000	100.000.000.000

b. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	100.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	39.845.815.000	25.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.11 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

c. Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	10.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

d. Đối chiếu 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 sau thuế 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
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	97.797.294.829	97.797.294.829
Phân phối lợi nhuận	-	84.631.147.013	12.427.271.890	-	97.058.418.903
Giảm trong năm	-	-	-	124.378.554.153	124.378.554.153
Trích lập các quỹ	-	-	-	99.272.418.903	99.272.418.903
Chia cổ tức	-	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Giảm khác	-	-	-	106.135.250	106.135.250
Tại ngày 31/12/2012	<u>100.000.000.000</u>	<u>116.137.052.487</u>	<u>18.916.816.943</u>	<u>97.691.159.579</u>	<u>332.745.029.009</u>
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	100.000.000.000	64.749.159.579	6.083.000.000	78.618.446.901	249.450.606.480
Bổ sung vốn	100.000.000.000	-	-	-	100.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	78.618.446.901	78.618.446.901
Phân phối lợi nhuận	-	64.749.159.579	6.083.000.000	-	70.832.159.579
Giảm trong năm	-	100.000.000.000	-	97.829.759.579	197.829.759.579
Trích lập các quỹ	-	-	-	72.691.159.579	72.691.159.579
Chia cổ tức	-	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Chi quỹ	-	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Giảm khác	-	-	-	138.600.000	138.600.000
Tại ngày 31/12/2013	<u>200.000.000.000</u>	<u>80.886.212.066</u>	<u>24.999.816.943</u>	<u>78.479.846.901</u>	<u>384.365.875.910</u>

Theo Quyết định số 517/QĐ-SGDHN ngày 24/10/2013 về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công ty được niêm yết bổ sung 10.000.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) phát hành trả cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên số 418/NQ-ĐHCĐ ngày 08/05/2013 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.12. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu dự án	451.992.148.482	559.853.566.406
Doanh thu khác	252.945.287	254.931.909
Tổng	452.245.093.769	560.108.498.315
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	452.245.093.769	560.108.498.315

6.13. Giá vốn hàng bán

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn dự án	335.218.450.230	420.982.238.218
Giá vốn khác	262.527.770	254.931.909
Tổng	335.480.978.000	421.237.170.127

6.14. Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.868.495.660	6.787.510.462
Tổng	5.868.495.660	6.787.510.462
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	1.403.055.418	1.444.666.677
Tổng	1.403.055.418	1.444.666.677
Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính	4.465.440.242	5.342.843.785

6.15. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	104.824.595.869	130.380.743.774
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(46.948.000)
Thu nhập chịu thuế	104.824.595.869	130.333.795.774
Thuế suất áp dụng	25%	25%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	26.206.148.968	32.583.448.945

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	78.618.446.901	97.797.294.829
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	78.618.446.901	97.797.294.829
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	11.698.630	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	6.720	9.780

6.17. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Chi phí nhân công	12.309.272.134	12.713.959.672
Chi phí khấu hao tài sản cố định	708.419.061	554.920.357
Chi phí trích trước	301.082.217	48.685.948.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	335.371.229.130	338.825.457.813
Chi phí khác	1.939.495.502	873.886.870
Tổng	350.629.498.044	401.654.173.037

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1. Giao dịch với các bên liên quan

Trong năm tài chính 2013, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giao dịch mua hàng				
		Tiền điện văn phòng	1.056.642.727	734.261.402
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Chuyển giao hạ tầng	110.022.561.472	19.425.116.843
		Lãi chậm trả	-	47.241.666.725
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	17.650.391.886	17.961.702.728
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	13.713.200.000	40.254.965.454
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	2.845.089.091	-
Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	4.835.879.823	7.320.761.818
		Phí dịch vụ khác	1.480.695	512.956.906
Công ty CP Đầu tư và Khai thác mỏ (HUD ICC)	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	17.209.977.273	13.984.159.727
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án	73.846.228.181	86.310.020.000
Giao dịch bán hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Tiền điện thi công	-	86.288.165

7.1. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2013:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Các khoản phải thu			-	14.182.028.038
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	-	14.182.028.038
Các khoản phải trả			27.708.970.584	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 NN MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	3.396.793.990	3.762.300.900
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	10.606.791.550	11.434.645.550
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà 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	3.087.644.400	2.368.962.074
Công ty CP Đầu tư và Khai thác mỏ (HUD.ICC)	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	4.983.505.950	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	1.118.894.142	-

Thu nhập của các thành viên chủ chốt năm 2013:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
HDQT và BGD	Thù lao	3.159.083.252	1.273.943.612

7.2. Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

7.2. Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2013	01/01/2013
Tài sản tài chính	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.626.191.901	4.433.505.562
Phải thu khách hàng và phải thu khác	116.507.917.819	213.040.584.918
Đầu tư ngắn hạn	-	86.200.000.000
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng	211.134.109.720	303.674.090.480
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	69.676.426.685	128.623.168.757
Phải trả người bán và phải trả khác	60.350.268.869	84.349.916.769
Chi phí phải trả	6.197.382.261	42.896.300.044
Tổng	136.224.077.815	255.869.385.570

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

7.2. Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

Rủi ro tín dụng (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2013			
Các khoản vay	69.676.426.685	-	69.676.426.685
Phải trả người bán và phải trả khác	60.350.268.869	-	60.350.268.869
Chi phí phải trả	6.197.382.261	-	6.197.382.261
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2013			
Các khoản vay	128.623.168.757	-	128.623.168.757
Phải trả người bán và phải trả khác	84.349.916.769	-	84.349.916.769
Chi phí phải trả	42.896.300.044	-	42.896.300.044

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.626.191.901	-	94.626.191.901
Phải thu khách hàng và phải thu khác	116.507.917.819	-	116.507.917.819
Đầu tư ngắn hạn	-	-	-
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.433.505.562	-	4.433.505.562
Phải thu khách hàng và phải thu khác	213.040.584.918	-	213.040.584.918
Đầu tư ngắn hạn	86.200.000.000	-	86.200.000.000

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

7.3. Số liệu so sánh

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

Người lập



Phạm Văn Hiếu

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2014

Giám đốc



Phạm Cao Sơn



Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2014.

GIÁM ĐỐC *Phạm Cao Sơn*



Phạm Cao Sơn

Q. LONG BIÊN - TP. HÀ NỘI