

**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 31/12/2019**

Hà Nội - Tháng 2 năm 2020

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 - 33

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 16 tháng 04 năm 2018.

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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 Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên
Ông Vũ Tuấn Linh	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên

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

Ban giám đốc

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 31/12/2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

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 được lập 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,



Nguyễn Thanh Tú

Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 2 năm 2020

Số. 94/2020/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
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 19 tháng 2 năm 2020, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, 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 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 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 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



A blue handwritten signature, likely belonging to Nguyễn Ngọc Khánh.

Phan Thanh Nam**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2020/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2020 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Global Network**

Hà Nội, ngày 19 tháng 2 năm 2020

Nguyễn Ngọc Khánh**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2999-2019-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2019

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		598.438.856.725	667.205.635.539
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	223.855.394.398	76.451.169.467
1. Tiền	111		94.455.394.398	9.451.169.467
2. Các khoản tương đương tiền	112		129.400.000.000	67.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9.073.930.000	9.073.930.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	9.073.930.000	9.073.930.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		347.606.417.295	462.696.536.278
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	296.570.986.169	258.396.675.923
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	47.523.989.161	72.938.266.195
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	-	120.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	3.511.441.965	11.361.594.160
IV. Hàng tồn kho	140		17.903.115.032	118.983.999.794
1. Hàng tồn kho	141	5.7	17.903.115.032	118.983.999.794
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		130.860.086.802	141.282.544.479
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		51.414.920.894	57.852.646.214
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	51.348.778.421	57.751.503.741
- Nguyên giá	222		74.531.505.771	75.246.644.863
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.182.727.350)	(17.495.141.122)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	66.142.473	101.142.473
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(133.857.527)	(98.857.527)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	76.299.339.172	79.878.751.283
1. Nguyên giá	231		96.055.631.848	96.055.631.848
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(19.756.292.676)	(16.176.880.565)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		197.309.265	197.309.265
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	197.309.265	197.309.265
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.500.000.000	2.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.12	2.500.000.000	2.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		448.517.471	853.837.717
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.13	448.517.471	853.837.717
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		729.298.943.527	808.488.180.018

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

MẪU B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2019

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330) (300 = 310+330)	300		271.491.553.006	362.715.793.646
I. Nợ ngắn hạn	310		236.525.841.049	311.509.649.251
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	26.186.486.996	22.833.081.882
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1.180.179.703	1.160.081.576
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	11.151.700.558	26.908.158.759
4. Phải trả người lao động	314		6.385.475.445	5.451.308.630
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	72.434.195.330	59.684.348.099
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.18	4.111.550.500	9.449.824.011
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.19	16.938.864.514	29.951.354.617
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.20	85.141.829.360	144.407.830.134
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.995.558.643	11.663.661.543
II. Nợ dài hạn	330		34.965.711.957	51.206.144.395
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.20	34.965.711.957	51.206.144.395
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		457.807.390.521	445.772.386.372
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	457.807.390.521	445.772.386.372
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		80.832.092.113	80.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		176.975.298.408	164.940.294.259
- LNST chưa phân phối LK				
đến cuối kỳ trước	421a		101.110.494.259	53.775.054.927
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		75.864.804.149	111.165.239.332
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		729.298.943.527	808.488.180.018

Hà Nội, ngày 19 tháng 2 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Trần Thanh Thanh Huyền



Lê Quốc Chung




Nguyễn Thanh Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.22	420.134.799.330	440.462.350.555
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.22	420.134.799.330	440.462.350.555
4. Giá vốn hàng bán	11	5.23	298.877.148.807	272.151.489.212
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		121.257.650.523	168.310.861.343
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.24	16.615.890.737	12.476.463.479
7. Chi phí tài chính	22	5.24	5.805.732.984	7.762.212.908
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		5.805.732.984	7.762.212.908
8. Chi phí bán hàng	24	5.25	7.257.206.174	5.419.112.359
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.25	31.398.047.647	29.034.416.611
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		93.412.554.455	138.571.582.944
11. Thu nhập khác	31	5.26	483.113.085	385.676.627
12. Chi phí khác	32	5.26	312.775.014	710.410
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		170.338.071	384.966.217
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		93.582.892.526	138.956.549.161
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.27	17.718.088.377	27.791.309.829
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		75.864.804.149	111.165.239.332
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.28	3.793	5.359

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 19 tháng 2 năm 2020
Giám đốc



Nguyễn Thanh Tú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		403.077.308.211	553.185.467.062
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(157.156.836.867)	(317.593.564.321)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.062.651.688)	(15.380.224.138)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(19.946.826.737)	(7.762.212.908)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(27.437.283.967)	(11.662.186.007)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.684.451.213	7.513.157.096
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(26.143.628.683)	(32.183.547.626)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		164.014.531.482	176.116.889.158
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(162.000.000)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(78.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		78.651.137.345	81.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.665.245.528	8.059.885.671
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		83.154.382.873	10.559.885.671
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		136.138.118.625	286.038.919.316
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(207.756.919.399)	(330.926.254.040)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(28.145.888.650)	(156.421.302.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(99.764.689.424)	(201.308.636.724)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		147.404.224.931	(14.631.861.895)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		76.451.169.467	91.083.031.362
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	223.855.394.398	76.451.169.467

Hà Nội, ngày 19 tháng 2 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Trần Thanh Thanh Huyền

Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 16 tháng 04 năm 2018.

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Tổng số Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 đồng, được chia thành 20.000.000 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng).

Số lao động tại ngày 31/12/2019 là: 44 người (tại ngày 31/12/2018 là: 48 người)

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: 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; 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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: 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.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có công ty liên kết như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty liên kết			
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Cung cấp dịch vụ	30,5%	30,5%

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Thông tư số 53/2016/TT-BTC về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và Tiền đang chuyển.

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo Có.

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là Công ty độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các Công ty trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Nguyên tắc kế toán 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.

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành, Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ tài chính.

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định vô hình: phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

b. Phương pháp khấu hao

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:

	Thời gian khấu hao
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	07 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

TSCĐ vô hình là phần mềm kế toán xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà của vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư là nhà cửa được tính, trích khấu hao như tài sản cố định hữu hình của Công ty.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là Công ty độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty không phát sinh.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Ban Giám đốc của Công ty

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng

Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

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

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 năm 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.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế Việt Nam 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 kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

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 nợ và các khoản vay.

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.

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 năm. 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 - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị, 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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển dự án bất động sản và các dịch vụ liên quan đến bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này, và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	10.663.675.005	5.778.072.732
Tiền gửi ngân hàng	83.791.719.393	3.673.096.735
Các khoản tương đương tiền (*)	129.400.000.000	67.000.000.000
Tổng	223.855.394.398	76.451.169.467

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng gửi các ngân hàng BIDV, PVCOMBANK.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	9.073.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000
Ngân hàng TMCP Đại Chung - CN Hà Nội	9.073.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	9.073.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000	9.073.930.000

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 9 tháng gửi tại ngân hàng.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	296.570.986.169	258.396.675.923
Khách hàng thuê Tòa nhà Văn phòng làm việc lô A CC7 Linh Đàm	3.259.863.994	2.273.597.937
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	2.285.900.000	3.825.900.000
Khách hàng mua nhà Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	32.031.832.480	15.589.397.115
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	13.049.186.048	24.223.822.108
Khách hàng mua nhà tại Dự án Khu B Bắc Ninh	245.244.367.671	209.785.559.765
Các khách hàng khác	699.835.976	2.698.398.998
Trong đó phải thu các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)	406.966.093	3.644.582.453
Tổng	296.570.986.169	258.396.675.923

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	47.523.989.161	72.938.266.195
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	20.338.935.057	20.338.935.057
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	7.108.881.617	11.401.813.617
Công ty Cổ phần xây dựng COTANA	6.130.130.000	3.464.045.400
Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Thanh Hà	2.456.730.949	2.805.654.634
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thành An 386	-	5.634.613.875
Công ty CP ĐT XD Phát triển TM Thanh Bình	-	4.023.292.435
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	11.489.311.538	25.269.911.177
<i>Trong đó trả trước cho các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>	30.487.987.511	38.836.777.305
Tổng	47.523.989.161	72.938.266.195

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	-	120.000.000.000
Tổng	-	120.000.000.000

Khoản cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị vay số tiền 120.000.000.000 đồng theo Hợp đồng số 298/2018/HĐVV- HUD, lãi suất tính lãi áp dụng là 10%/năm.

5.6 Phải thu khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	3.511.441.965	-	11.361.594.160	-
Phải thu tiền mua cổ phần	-	-	2.000.000.000	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	375.060.001	-	697.290.001	-
Tiền số đo phải trả	124.146.700	-	250.931.127	-
Chi phí bảo trì	-	-	258.331.191	-
Tạm ứng	339.404.000	-	10.000.000	-
Lãi dự thu ngân hàng	990.146.703	-	469.419.302	-
Lãi dự thu Tổng Công ty	-	-	6.400.000.000	-
Các khoản phải thu khác	1.682.684.561	-	1.275.622.539	-
Tổng	3.511.441.965	-	11.361.594.160	-

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	17.823.202.037	-	118.904.086.798	-
Giá mua hàng hóa	79.912.995	-	79.912.996	-
Tổng	17.903.115.032	-	118.983.999.794	-

5.8 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	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	66.503.932.910	277.156.365	7.479.053.988	986.501.600	75.246.644.863
Tăng trong năm	-	-	-	162.000.000	162.000.000
Mua trong năm	-	-	-	162.000.000	162.000.000
Giảm trong năm	727.255.454	149.883.638	-	-	877.139.092
Thanh lý	727.255.454	149.883.638	-	-	877.139.092
Tại ngày 31/12	65.776.677.456	127.272.727	7.479.053.988	1.148.501.600	74.531.505.771
<i>Hao mòn lũy kế</i>					
Tại ngày 01/01	12.056.913.208	277.156.365	4.539.586.281	621.485.268	17.495.141.122
Tăng trong năm	5.664.828.878	-	720.172.468	179.723.974	6.564.725.320
Trích khấu hao	5.664.828.878	-	720.172.468	179.723.974	6.564.725.320
Giảm trong năm	727.255.454	149.883.638	-	-	877.139.092
Thanh lý	727.255.454	149.883.638	-	-	877.139.092
Tại ngày 31/12	16.994.486.632	127.272.727	5.259.758.749	801.209.242	23.182.727.350
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01	54.447.019.702	-	2.939.467.707	365.016.332	57.751.503.741
Tại ngày 31/12	48.782.190.824	-	2.219.295.239	347.292.358	51.348.778.421

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2019 là: 2.506.627.366 đồng.

Nguyên giá và giá trị còn lại của tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay bao gồm cả Bất động sản đầu tư tại 31/12/2019 lần lượt là 166.877.285.662 đồng và 127.300.825.235 đồng.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.9 Tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01	200.000.000	200.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/12	200.000.000	200.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01	98.857.527	98.857.527
Tăng trong năm	35.000.000	35.000.000
Khấu hao trong năm	35.000.000	35.000.000
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/12	133.857.527	133.857.527
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01	101.142.473	101.142.473
Tại ngày 31/12	66.142.473	66.142.473

5.10 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá BĐS đầu tư cho thuê	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	96.055.631.848	-	-	96.055.631.848
II. Giá trị hao mòn lũy kế	16.176.880.565	3.579.412.111	-	19.756.292.676
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	16.176.880.565	3.579.412.111	-	19.756.292.676
III. Giá trị còn lại	79.878.751.283	-	-	76.299.339.172
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	79.878.751.283	-	-	76.299.339.172

Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư dùng để cầm cố, thế chấp đảm bảo các khoản vay.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Công trình Tòa nhà Văn phòng lô A - CC7	197.309.265	197.309.265
Tổng	197.309.265	197.309.265

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.12 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2019			01/01/2019		
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			2.500.000.000			2.500.000.000		
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	30,50%	30,50%	2.500.000.000	(*)		2.500.000.000	(*)	
Tổng			2.500.000.000			2.500.000.000		

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty liên kết để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư của công ty liên kết.

5.13 Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	448.517.471	853.837.717
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	448.517.471	853.837.717
Tổng	448.517.471	853.837.717

5.14 Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	26.186.486.996	26.186.486.996	22.833.081.882	22.833.081.882
Công ty cổ phần tập đoàn COTANA	2.053.869.756	2.053.869.756		-
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	3.288.704.057	3.288.704.057		-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Hưng Thịnh	2.488.469.222	2.488.469.222	2.551.648.047	2.551.648.047
Công ty Cổ phần Thương mại Tuấn Thành	5.126.760.642	5.126.760.642		-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Bắc Ninh	1.442.617.793	1.442.617.793	6.207.021.454	6.207.021.454
Các nhà cung cấp khác	11.786.065.526	11.786.065.526	14.074.412.381	14.074.412.381
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 6.1)</i>	<i>2.367.558.345</i>	<i>2.367.558.345</i>	<i>5.528.393.134</i>	<i>5.528.393.134</i>
Tổng	26.186.486.996	26.186.486.996	22.833.081.882	22.833.081.882

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	1.180.179.703	1.160.081.576
DACT17 - Dự án CT17 Việt Hưng	429.215.773	148.035.110
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	710.762.471	562.325.000
Các khách hàng khác	40.201.459	449.721.466
Tổng	1.180.179.703	1.160.081.576

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	6.394.555.265	30.755.170.776	36.781.994.066	367.731.975
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.480.964.391	17.718.088.377	27.437.283.967	10.761.768.801
Thuế thu nhập cá nhân	32.639.103	2.890.167.686	2.900.607.007	22.199.782
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	275.591.861	275.591.861	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Tổng	26.908.158.759	51.642.018.700	67.398.476.901	11.151.700.558

5.17 Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	72.434.195.330	59.684.348.099
Dự án Liên kế Bắc Ninh	663.964.611	663.964.611
Dự án Biệt thự Bắc Ninh	327.023.543	327.023.543
Dự án CT17 khu đô thị mới Việt Hưng	-	651.061.560
Dự án Vân Canh	204.226.355	204.226.355
Dự án HH05	2.118.200.366	2.118.200.366
Dự án Khu B Bắc Ninh	54.579.010.872	54.865.602.043
Dịch vụ của tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm	71.750.000	854.269.621
Dự án Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh	14.468.516.469	-
Chi phí văn phòng phải trả	1.503.114	-
Dài hạn	-	-
Tổng	72.434.195.330	59.684.348.099

5.18 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	4.111.550.500	9.449.824.011
Giá trị hợp đồng ghi nhận theo tiến độ bán hàng	4.111.550.500	9.449.824.011
Tổng	4.111.550.500	9.449.824.011

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.19 Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	16.938.864.514	29.951.354.617
Kinh phí công đoàn	117.245.031	67.156.857
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	-	1.191.376
Tiền Cổ tức phải trả	168.387.500	221.587.500
Phải trả quỹ bảo trì	1.059.366.081	-
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8.707.334.726	5.968.911.756
Phí dịch vụ khách hàng	6.247.878.182	3.252.239.262
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	19.591.389.631
Tiền làm sổ đỏ của dân	455.518.542	336.191.870
Phải trả khác	183.134.452	512.686.365
Dài hạn	-	-
Tổng	16.938.864.514	29.951.354.617

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		Trong năm		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	85.141.829.360	85.141.829.360	136.138.118.625	195.404.119.399	144.407.830.134	144.407.830.134
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	70.367.878.950	70.367.878.950	95.989.284.822	120.763.870.316	95.142.464.444	95.142.464.444
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	14.773.950.410	14.773.950.410	40.148.833.803	74.640.249.083	49.265.365.690	49.265.365.690
Vay dài hạn	34.965.711.957	34.965.711.957	-	16.240.432.438	51.206.144.395	51.206.144.395
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (3)	33.672.200.000	33.672.200.000	-	12.352.800.000	46.025.000.000	46.025.000.000
Vay cá nhân (4)	1.293.511.957	1.293.511.957	-	3.887.632.438	5.181.144.395	5.181.144.395
Tổng	120.107.541.317	120.107.541.317	136.138.118.625	211.644.551.837	195.613.974.529	195.613.974.529

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/1906164/HĐTD ngày 09/09/2019. Hạn mức cấp tín dụng 175.000.000.000 đồng; mục đích vay: Bổ sung thiếu hụt vốn, bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thanh toán, mở L/C phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án có nguồn thu trong ngắn hạn của khách hàng bao gồm: dự án CT17 Việt Hưng, dự án Nhà vườn khu B Bắc Ninh và một số dự án khác trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại dự án CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư Dự án nhà vườn Khu B Bắc Ninh và hoặc thế chấp quyền phát sinh từ phần Dự án Nhà vườn Khu B Bắc Ninh được BIDV tài trợ; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F- 6178 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo; thế chấp các khoản phải thu sẽ hình thành trong tương lai phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở sẽ ký giữa khách hàng và người mua nhà tại dự án CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội.
- (2) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 386/2019/HĐHMTD/PVB.HAN- HUDLAND ngày 30/12/2019. Hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của HUDLAND. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng, Thời hạn cho vay: tối đa 11 tháng kể từ ngày giải ngân và được ghi cụ thể trên từng hợp đồng cho vay. Lãi suất cho vay được qui định cụ thể trong từng hợp đồng cho vay. Ngân hàng chỉ giải ngân cho các dự án/ công trình cũ, dự án do ngân hàng tài trợ: Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh, Dự án CC7 Linh Đàm và dự án HH 05 Việt Hưng. Biện pháp bảo đảm : Cầm cố tài sản đảm bảo nhóm A. Giá trị bảo đảm duy trì tối thiểu 10% dư nợ ngắn hạn của bên được cấp tín dụng tại Ngân hàng.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.20 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- (2) Tỷ lệ cấp tín dụng/ giá trị tài sản bảo đảm 98%; Thế chấp toàn bộ công trình văn phòng làm việc tại lô đất ACC7 khu dịch vụ tổng hợp Hồ Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH001368, số vào sổ cấp GCN: CT 06719 do sở tài nguyên và môi trường TP HN cấp ngày 09/03/17. Tỷ lệ cấp tín dụng/ tài sản bảo đảm 85%; thế chấp quyền tài sản phát sinh từ dự án đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp tại lô đất ký hiệu N28, Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, Phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Tài sản này đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh tối đa 163 tỷ đồng, phần còn lại đảm bảo cho hạn mức tín dụng ngắn hạn của bên được cấp tín dụng tại Ngân Hàng, cụ thể đảm bảo cho hạn mức tín dụng là 75 căn hộ (mục đích cho thuê).
- (3) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/06/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyền số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng khung cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.
- (4) Các khoản vay cá nhân với thời hạn 36 tháng, lãi suất 10%/năm.

5.21 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2018	200.000.000.000	210.832.092.113	89.239.499.203	500.071.591.316
Tăng trong năm	-	-	241.165.239.332	241.165.239.332
Lợi nhuận sau thuế	-	-	111.165.239.332	111.165.239.332
Điều chuyển quỹ	-	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Giảm trong năm	-	130.000.000.000	165.464.444.276	295.464.444.276
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	226.040.000	226.040.000
Trích lập các quỹ	-	-	4.900.000.000	4.900.000.000
Trả cổ tức 2017	-	-	160.000.000.000	160.000.000.000
Điều chuyển quỹ	-	130.000.000.000	-	130.000.000.000
Giảm khác	-	-	338.404.276	338.404.276
Tại ngày 31/12/2018	200.000.000.000	80.832.092.113	164.940.294.259	445.772.386.372
Tại ngày 01/01/2019	200.000.000.000	80.832.092.113	164.940.294.259	445.772.386.372
Tăng trong năm	-	-	75.864.804.149	75.864.804.149
Lợi nhuận sau thuế	-	-	75.864.804.149	75.864.804.149
Giảm trong năm	-	-	63.829.800.000	63.829.800.000
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	76.800.000	76.800.000
Trích lập các quỹ	-	-	3.753.000.000	3.753.000.000
Trả cổ tức 2018	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Tại ngày 31/12/2019	200.000.000.000	80.832.092.113	176.975.298.408	457.807.390.521

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

5.21 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Cổ đông	Cổ phần SL	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Vốn đã ghi nhận	
				31/12/2019	01/01/2019
				VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	10.200.000	102.000.000.000	51,00%	102.000.000.000	102.000.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	629.400	6.294.000.000	3,15%	6.294.000.000	6.294.000.000
Ông Kenneth Ruby Kamon	248.000	2.480.000.000	1,24%	2.480.000.000	2.480.000.000
Các cổ đông khác	1.250.300	12.503.000.000	6,25%	12.503.000.000	12.503.000.000
	7.672.300	76.723.000.000	38,36%	76.723.000.000	76.723.000.000
Tổng	20.000.000	200.000.000.000	100,00%	200.000.000.000	200.000.000.000

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	60.000.000.000	165.464.444.276

d. Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Quỹ đầu tư phát triển	80.832.092.113	80.832.092.113
Tổng	80.832.092.113	80.832.092.113

5.22 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	407.652.087.571	424.348.420.973
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	12.482.711.759	16.113.929.582
Tổng	420.134.799.330	440.462.350.555

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.23 Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	291.387.656.341	254.655.619.795
Giá vốn cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	7.489.492.466	17.495.869.417
Tổng	298.877.148.807	272.151.489.212

5.24 Doanh thu / Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	16.615.890.737	12.476.463.479
Tổng	16.615.890.737	12.476.463.479
Chi phí hoạt động tài chính		
Chi phí lãi vay	5.805.732.984	7.762.212.908
Tổng	5.805.732.984	7.762.212.908
Lãi (lỗ) hoạt động tài chính	10.810.157.753	4.714.250.571

5.25 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí bán hàng	7.257.206.174	5.419.112.359
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.257.206.174	5.419.112.359
Chi phí quản lý doanh nghiệp	31.398.047.647	29.034.416.611
Chi phí nhân viên quản lý	17.087.925.844	16.916.833.540
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.928.781.930	7.116.524.254
Thuế, phí, lệ phí	688.288.596	447.852.371
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.693.051.277	4.553.206.446
Tổng	38.655.253.821	34.453.528.970

5.26 Thu nhập khác / Chi phí khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập khác		
Lãi thanh lý tài sản	2.000.000	-
Thu phạt hợp đồng và phạt nhà thầu	369.298.917	-
Thu nhập khác	111.814.168	385.676.627
Tổng	483.113.085	385.676.627
Chi phí khác		
Chi phí khác	312.775.014	710.410
Tổng	312.775.014	710.410
Lợi nhuận khác	170.338.071	384.966.217

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.27 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	93.582.892.526	138.956.549.161
Tổng thu nhập tính thuế	93.582.892.526	138.956.549.161
Lợi nhuận tính thuế từ kinh doanh Dịch vụ	13.586.467.339	1.847.673.893
Lợi nhuận tính thuế từ KD Bất động sản	69.150.896.817	137.108.875.268
Thuế suất áp dụng hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN từ kinh doanh khác	2.717.293.468	369.534.779
Thuế TNDN từ kinh doanh Bất động sản	13.830.179.363	27.421.775.050
Chi phí thuế TNDN	16.547.472.831	27.791.309.829
Lợi nhuận từ việc kinh doanh	11.706.155.458	-
Dự án nhà thu nhập thấp		
Thuế suất áp dụng hiện hành	10%	-
Chi phí thuế TNDN	1.170.615.546	-
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	17.718.088.377	27.791.309.829

5.28 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	75.864.804.149	111.165.239.332
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	3.979.040.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	75.864.804.149	107.186.199.332
Cổ phiếu phổ thông bình quân để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (Cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.793	5.359

(*) Do số dư quỹ đã thực trích theo Tờ trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2019 nên lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính lại cho năm tài chính 2018.

Năm 2019 Công ty chưa có dự kiến trích lập quỹ KTPL, số dư quỹ được xác định khi có Biên bản họp ĐHCĐ thường niên năm 2020.

5.29 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân công	18.533.822.722	16.916.833.540
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.508.194.041	8.173.945.725
Chi phí trích trước	90.833.234.472	123.566.105.889
Chi phí dịch vụ mua ngoài	184.317.053.096	274.850.449.159
Tổng	304.192.304.331	423.507.334.313

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Giao dịch với các bên liên quan**

Giao dịch với các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giao dịch mua hàng				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Dịch vụ	811.550	13.831.967.999
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	19.578.720	34.201.796.243
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	350.862.182	6.891.351.560
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên góp vốn	Khối lượng hoàn thành	1.187.402	16.338.651.850
Giao dịch bán hàng				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền điện và dịch vụ	106.105.152	22.991.632
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành và tiền điện	11.150.472.727	68.492.229
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành và tiền điện	1.391.684.388	26.748.859
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	5.226.050.155	197.380.378
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Khối lượng hoàn thành	2.447.970.196	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Khối lượng hoàn thành	1.473.770.000	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Thu lãi chậm trả	10.850.919.832	-

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2019:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Các khoản phải trả				
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	2.053.869.756	1.876.589.806
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	313.688.589	3.651.803.328

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

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2019 (Tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Các khoản phải thu				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	-	3.270.660.140
		Trả trước người bán	20.338.935.057	20.338.935.457
Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	-	3.464.045.400
		Trả trước người bán	1.751.255.917	404.635.731
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	350.862.182	297.983.182
		Phải thu khách hàng	33.149.464	46.156.768
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	7.108.881.617	11.401.813.617
		Trả trước người bán	1.288.914.920	1.275.185.314
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	21.657.800	20.765.095
		Phải thu khách hàng	1.296.647	9.017.268
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	-	1.952.161.786
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	-	3.546.015

Thu nhập của các nhân sự chủ chốt:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc	Thù lao và thu nhập	4.092.878.592	3.586.235.003

6.2 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.

6.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (Tiếp theo)**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 4.

Các loại công cụ tài chính

Tài sản tài chính	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	223.855.394.398	76.451.169.467
Phải thu khách hàng và phải thu khác	300.082.428.134	269.758.270.083
Đầu tư ngắn hạn	9.073.930.000	9.073.930.000
Đầu tư dài hạn	2.500.000.000	2.500.000.000
Tổng	535.511.752.532	357.783.369.550
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	120.107.541.317	195.613.974.529
Phải trả người bán và phải trả khác	43.125.351.510	52.784.436.499
Chi phí phải trả	72.434.195.330	59.684.348.099
Tổng	235.667.088.157	308.082.759.127

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.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

6.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (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 năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2019			
Các khoản vay	85.141.829.360	34.965.711.957	120.107.541.317
Phải trả người bán và phải trả khác	43.125.351.510	-	43.125.351.510
Chi phí phải trả	72.434.195.330	-	72.434.195.330
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2019			
Các khoản vay	144.407.830.134	51.206.144.395	195.613.974.529
Phải trả người bán và phải trả khác	52.784.436.499	-	52.784.436.499
Chi phí phải trả	59.684.348.099	-	59.684.348.099

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
31/12/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	223.855.394.398	-	223.855.394.398
Phải thu khách hàng và phải thu khác	300.082.428.134	-	300.082.428.134
Đầu tư ngắn hạn	9.073.930.000	-	9.073.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
01/01/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.451.169.467	-	76.451.169.467
Phải thu khách hàng và phải thu khác	269.758.270.083	-	269.758.270.083
Đầu tư ngắn hạn	9.073.930.000	-	9.073.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6.3 Điều chỉnh hồi tố

Số dư tại ngày 01/01/2019 được điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 21/09/2019. Sau khi điều chỉnh lại, số dư tại ngày 01/01/2019 trên Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2018 thay đổi như sau:

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán

Chi tiêu	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2018	Chênh lệch VND
	Trình bày lại VND	Đã trình bày VND	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	258.396.675.923	245.617.432.892	12.779.243.031
Hàng tồn kho	118.983.999.794	97.934.865.357	21.049.134.437
Cộng thay đổi Tài sản			33.828.377.468
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	26.908.158.759	15.858.075.889	11.050.082.870
Chi phí phải trả ngắn hạn	59.684.348.099	103.329.062.515	(43.644.714.416)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9.449.824.011	-	9.449.824.011
Phải trả ngắn hạn khác	29.951.354.617	10.739.195.618	19.212.158.999
Lợi nhuận chưa phân phối	164.940.294.259	127.179.268.255	37.761.026.004
Cộng thay đổi Nguồn vốn			33.828.377.468

Ảnh hưởng đến Báo cáo Kết quả hoạt động Kinh doanh năm 2018

Chi tiêu	Năm 2018	Năm 2018	Chênh lệch VND
	Trình bày lại VND	Đã trình bày VND	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	440.462.350.555	438.742.757.908	1.719.592.647
Giá vốn hàng bán	272.151.489.212	312.599.045.064	(40.447.555.852)
Chi phí bán hàng	5.419.112.359	10.011.662.261	(4.592.549.902)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	29.034.416.611	29.096.770.079	(62.353.468)
Thu nhập khác	385.676.627	6.445.995	379.230.632
Chi phí thuế TNDN	27.791.309.829	18.351.053.332	9.440.256.497
Lợi nhuận sau thuế	111.165.239.332	73.404.213.328	37.761.026.004
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.359,00	3.670,00	1.689,00

6.4 Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network, một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh hồi tố và trình bày lại theo Biên bản kiểm toán Nhà nước.

Hà Nội, ngày 19 tháng 2 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Trần Thanh Thanh Huyền



Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú

Số: 02/2020/UQ-CPA VIETNAM

Ngày 02 tháng 01 năm 2020

GIẤY ỦY QUYỀN*(Về việc ký các Văn bản, Hợp đồng và Báo cáo chuyên ngành)*

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 của Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc Hội Nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Bộ Luật lao động số 10/2012/QH13 đã được Quốc Hội Nước Cộng hòa xã Hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 18/06/2012 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM và các sửa đổi, bổ sung đến thời điểm hiện tại;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

Tôi tên là **Nguyễn Phú Hà - Chủ tịch HĐQT**, số Căn cước Công dân: 026072001408 do Cục Cảnh sát ĐKQLCư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 07/11/2016, là Người đại diện theo pháp luật của **Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM**, địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội, Việt Nam. Bằng Văn bản này ủy quyền cho: **Ông Phan Thanh Nam - Phó Tổng Giám đốc, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM**, số Chứng minh thư nhân dân: 013564385 do Công an Hà Nội cấp ngày 25/06/2012, thực hiện các công việc cụ thể như sau:

- Ký các Văn bản, Hồ sơ chào hàng, chào phi, Hồ sơ quan tâm, Hồ sơ dự thầu, Hồ sơ làm rõ Hồ sơ quan tâm hoặc Hồ sơ dự thầu các dịch vụ chuyên ngành tài chính;
- Tham gia thương thảo, ký Biên bản thương thảo Hợp đồng, Hợp đồng hoặc thư thỏa thuận cung cấp các dịch vụ chuyên ngành tài chính, Thanh lý Hợp đồng, Hóa đơn giá trị gia tăng của các dịch vụ thuộc phạm vi được phép kinh doanh của Công ty có giá trị từ 500 triệu đồng trở xuống;
- Ký các Báo cáo kiểm toán, Báo cáo kết quả công tác soát xét, Báo cáo tư vấn, Biên bản hoặc Hồ sơ tư vấn định giá.

Người được Ủy quyền nêu trên chỉ thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của **Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM** và không được ủy quyền lại cho bên thứ 3. **Ông Phan Thanh Nam** chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Công ty và Pháp luật về những công việc do mình thực hiện trong phạm vi ủy quyền.

Giấy Ủy quyền có hiệu lực từ ngày 02 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020. Giấy Ủy quyền này được lập thành 05 bản có giá trị pháp lý ngang nhau, người ủy quyền giữ 01 bản, người được ủy quyền giữ 01 bản, 03 bản lưu tại bộ phận Văn thư lưu trữ của Công ty.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Phan Thanh Nam

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Phú Hà