

**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 31/12/2012**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	4 - 5
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính	8 - 21

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

**CÔNG TY**

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

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

**Hội đồng Quản trị**

Ông Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch
Ông Đào Ngọc Thanh	Phó Chủ tịch
Bà Bùi Thị Việt Hoa	Ủy viên
Ông Phạm Cao Sơn	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên

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

**Ban Giám đốc**

Ông Phạm Cao Sơn	Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tú	Phó Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Linh	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm tháng 11/2012)
Ông Nguyễn Nam Cường	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm tháng 11/2012)

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán 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.



Phạm Cao Sơn  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

Số: 76 /2013/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012  
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính chủ yếu cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được lập ngày 22 tháng 02 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là "Công ty") được trình bày từ trang 04 đến trang 21 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán được lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Nguyễn Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0779/KTV  
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 22 tháng 02 năm 2013

Trần Thị Hương Quỳnh  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1618/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>773.204.400.217</b>	<b>930.027.385.306</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>4.433.505.562</b>	<b>13.755.475.693</b>
1. Tiền	111		4.433.505.562	13.755.475.693
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>86.200.000.000</b>	<b>64.200.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		86.200.000.000	64.200.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>267.328.435.634</b>	<b>226.798.834.888</b>
1. Phải thu khách hàng	131		212.193.758.407	144.497.504.268
2. Trả trước cho người bán	132		54.287.850.716	80.270.330.573
5. Các khoản phải thu khác	135	5.3	846.826.511	2.031.000.047
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>415.202.459.021</b>	<b>625.273.074.725</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.4	415.202.459.021	625.273.074.725
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>40.000.000</b>	<b>-</b>
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		40.000.000	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>6.225.942.428</b>	<b>3.991.287.465</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.387.458.531</b>	<b>2.467.466.160</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	3.387.458.531	2.467.466.160
<i>Nguyên giá</i>	222		<i>4.955.905.690</i>	<i>3.480.992.962</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		<i>(1.568.447.159)</i>	<i>(1.013.526.802)</i>
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.6	2.500.000.000	1.250.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>338.483.897</b>	<b>273.821.305</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	338.483.897	273.821.305
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>779.430.342.645</b>	<b>934.018.672.771</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>446.685.313.636</b>	<b>671.750.803.341</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>446.685.313.636</b>	<b>648.750.803.341</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.8	128.623.168.757	241.956.212.790
2. Phải trả người bán	312		76.163.690.351	72.360.071.044
3. Người mua trả tiền trước	313		166.161.395.557	116.780.790.120
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.9	18.062.258.634	10.557.004.631
5. Phải trả người lao động	315		3.021.321.875	-
6. Chi phí phải trả	316	5.10	42.896.300.044	203.675.895.858
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.11	8.186.226.418	1.789.876.898
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.570.952.000	1.630.952.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>23.000.000.000</b>
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	23.000.000.000
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>332.745.029.009</b>	<b>262.267.869.430</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>332.745.029.009</b>	<b>262.267.869.430</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.12	100.000.000.000	100.000.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	5.12	116.137.052.487	31.505.905.474
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.12	18.916.816.943	6.489.545.053
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.12	97.691.159.579	124.272.418.903
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>779.430.342.645</b>	<b>934.018.672.771</b>



**Phạm Cao Sơn**  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

**Lê Quốc Chung**  
Kế toán trưởng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2012	Năm 2011
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		560.108.498.315	802.515.619.791
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.13	560.108.498.315	802.515.619.791
4. Giá vốn hàng bán	11	5.14	421.237.170.127	633.919.746.158
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		138.871.328.188	168.595.873.633
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.15	6.787.510.462	5.807.899.160
7. Chi phí tài chính	22	5.15	1.444.666.677	314.731.179
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.444.666.677	314.731.179
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		13.723.319.362	8.543.642.527
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		130.490.852.611	165.545.399.087
11. Thu nhập khác	31		46.677.237	151.414.160
12. Chi phí khác	32		156.786.074	236.411
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(110.108.837)	151.177.749
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		130.380.743.774	165.696.576.836
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.16	32.583.448.945	41.424.139.633
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		97.797.294.829	124.272.437.203
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.17	9.780	12.427



Phạm Cao Sơn  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

Lê Quốc Chung  
Kế toán trưởng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2012	Năm 2011
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	588.651.872.237	1.059.853.283.599
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(339.207.785.235)	(951.205.591.540)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(8.484.919.570)	(7.714.203.610)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(33.652.758.996)	(48.066.507.530)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(31.228.261.315)	(54.817.998.672)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	46.677.237	151.414.160
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6.176.348.190)	(8.936.774.757)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>169.948.476.168</b>	<b>(10.736.378.350)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.474.912.728)	(513.313.909)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.344.255.159.465)	(1.235.364.342.421)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.322.255.159.465	1.205.503.918.333
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.250.000.000)	(1.250.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.787.510.462	5.807.899.160
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(17.937.402.266)</b>	<b>(25.815.838.837)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:</b>			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	45.073.168.757	242.638.839.942
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(181.406.212.790)	(192.764.123.832)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(25.000.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(161.333.044.033)</b>	<b>49.874.716.110</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(9.321.970.131)</b>	<b>13.322.498.923</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>13.755.475.693</b>	<b>432.976.770</b>
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>4.433.505.562</b>	<b>13.755.475.693</b>



Phạm Cao Sơn  
Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

Lê Quốc Chung  
Kế toán trưởng

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

**Các khoản trả trước dài hạn**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

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

**Các khoản phải trả**

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

**Chi phí phải trả**

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

**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 kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 3 ngày 03 tháng 3 năm 2010.

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

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

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

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán 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 MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng**

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

**Hình thức kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Ước tính kế toán**

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

**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 ngân hàng, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay.

Công nợ tài chính : Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi 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 khách hàng và phải trả khác, các khoản nợ, 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.

**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.

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

**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.

**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.

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

**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 chỉ 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.

**Lãi trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

**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**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	65.937.349	27.143.509
Tiền gửi Ngân hàng	4.367.568.213	13.728.332.184
<b>Tổng</b>	<b>4.433.505.562</b>	<b>13.755.475.693</b>

**5.2 Đầu tư ngắn hạn**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn		
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Thành Đô</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>5.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Hà Nội</i>	<i>34.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội</i>	<i>18.700.000.000</i>	<i>59.200.000.000</i>
<i>Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam</i>	<i>31.500.000.000</i>	<i>-</i>
<b>Tổng</b>	<b>86.200.000.000</b>	<b>64.200.000.000</b>

**5.3 Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Các khoản khác	846.826.511	2.031.000.047
<b>Tổng</b>	<b>846.826.511</b>	<b>2.031.000.047</b>

**5.4 Hàng tồn kho**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	415.065.731.382	625.096.705.176
Hàng hóa	136.727.639	176.369.549
<b>Tổng</b>	<b>415.202.459.021</b>	<b>625.273.074.725</b>

**Chi tiết các dự án**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Dự án nhà CT17 KĐT Việt Hưng	298.737.581.087	218.404.755.601
Dự án HH05 KĐT Việt Hưng	19.263.257.783	220.817.075.770
Dự án nhà LK Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	70.736.152.413	108.709.502.311
Dự án Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	5.918.746.919	56.713.677.557
Dự án tây nam Linh Đàm	20.213.908.133	20.110.880.982
Khác	196.085.047	340.812.955
<b>Tổng</b>	<b>415.065.731.382</b>	<b>625.096.705.176</b>

**5.5 Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

Năm 2012	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	2.079.577.624	198.398.350	3.480.992.962
Tăng trong năm	-	-	1.433.076.364	41.836.364	1.474.912.728
Mua trong năm	-	-	1.433.076.364	41.836.364	1.474.912.728
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	249.400.372	122.622.904	550.106.241	91.397.285	1.013.526.802
Tăng trong năm	108.207.996	92.624.772	328.913.511	25.174.078	554.920.357
Trích khấu hao	108.207.996	92.624.772	328.913.511	25.174.078	554.920.357
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	357.608.368	215.247.676	879.019.752	116.571.363	1.568.447.159
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01	477.855.082	353.138.630	1.529.471.383	107.001.065	2.467.466.160
Tại ngày 31/12	369.647.086	260.513.858	2.633.634.236	123.663.351	3.387.458.531

**5.6 Đầu tư vào liên kết**

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	2.500.000.000	1.250.000.000
<b>Tổng</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>1.250.000.000</b>

*Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:*

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

**5.7 Chi phí trả trước dài hạn**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tại ngày 01 tháng 01	273.821.305	1.599.887.500
Tăng trong năm	201.090.909	165.934.267
Kết chuyển vào chi phí trong năm	136.428.317	117.000.462
Giảm khác	-	1.375.000.000
Tại ngày 31 tháng 12	338.483.897	273.821.305
<b>Chi tiết số dư theo khoản mục phí</b>		
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	288.483.897	273.821.305
Chi phí thuê văn phòng	50.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>338.483.897</b>	<b>273.821.305</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN

**5.8 Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	79.870.802.661	150.000.000.000
NH Đầu tư và Phát triển - CN Thành Đô	-	-
Tổng Công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	16.852.366.096	37.876.212.790
Vay cá nhân	8.900.000.000	10.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>		
Vay dài hạn đến hạn trả	23.000.000.000	44.080.000.000
<b>Tổng</b>	<b>128.623.168.757</b>	<b>241.956.212.790</b>

**5.9 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	7.620.916.653	259.293.935
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.413.991.981	10.136.438.378
Thuế thu nhập cá nhân	27.350.000	161.272.318
<b>Tổng</b>	<b>18.062.258.634</b>	<b>10.557.004.631</b>

**5.10 Chi phí phải trả**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Dự án nhà LK KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	-	132.138.464.404
Dự án Lê Thái Tổ, Thành Phố Bắc Ninh khu BT	-	39.996.724.650
Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	-	2.541.177.418
Dự án Vân Canh	42.896.300.044	28.999.529.386
<b>Tổng</b>	<b>42.896.300.044</b>	<b>203.675.895.858</b>

**5.11 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
<i>Chi phí lãi vay phải trả các cá nhân</i>	-	-
<i>Các khoản khác</i>	8.186.226.418	1.789.876.898
<b>Tổng</b>	<b>8.186.226.418</b>	<b>1.789.876.898</b>

**5.12 Vốn chủ sở hữu**

**Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu**

	Theo Giấy chứng nhận DKKD			Vốn đã ghi nhận	
	CP	Số tiền	Tỷ lệ	31/12/2012	01/01/2012
		VND	%		VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	5.100.000	51.000.000.000	51%	51.000.000.000	51.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	3.100.000	31.000.000.000	31%	14.060.000.000	31.000.000.000
Công ty TNHH Nhà nước MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	500.000	5.000.000.000	5%	-	5.000.000.000
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	1.300.000	13.000.000.000	13%	9.500.000.000	13.000.000.000
Các cổ đông khác	-	-	0%	25.440.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>10.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>		<b>100.000.000.000</b>	<b>100.000.000.000</b>

**Số cổ phần**

	31/12/2012	01/01/2012
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và thu tiền đầy đủ	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu thường	10.000.000	10.000.000

**Biến động Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2011	100.000.000.000	-	-	64.895.450.527	164.895.450.527
Tăng trong năm	-	31.505.905.474	6.489.545.053	124.272.437.203	162.267.887.730
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	124.272.437.203	124.272.437.203
Phân phối lợi nhuận	-	31.505.905.474	6.489.545.053	-	37.995.450.527
Giảm trong năm	-	-	-	64.895.450.827	64.895.450.827
Trích lập các quỹ	-	-	-	39.895.450.827	39.895.450.827
Chia cổ tức	-	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Chi quỹ	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2011	100.000.000.000	31.505.905.474	6.489.545.053	124.272.436.903	262.267.887.430
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	100.000.000.000	116.137.052.487	18.916.816.943	97.691.159.579	332.745.029.009

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN

5.13 Doanh thu	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu dự án	559.853.566.406	802.320.795.455
Doanh thu khác	254.931.909	194.824.336
<b>Tổng</b>	<b>560.108.498.315</b>	<b>802.515.619.791</b>
Các khoản giảm trừ	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>560.108.498.315</b>	<b>802.515.619.791</b>
5.14 Giá vốn hàng bán	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn dự án	420.982.238.218	633.724.921.822
Giá vốn khác	254.931.909	194.824.336
<b>Tổng</b>	<b>421.237.170.127</b>	<b>633.919.746.158</b>
5.15 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.787.510.462	5.807.899.160
<b>Tổng</b>	<b>6.787.510.462</b>	<b>5.807.899.160</b>
<b>Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	1.444.666.677	314.731.179
Chi phí tài chính khác	-	-
<b>Tổng</b>	<b>1.444.666.677</b>	<b>314.731.179</b>
<b>Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính</b>	<b>5.342.843.785</b>	<b>5.493.167.981</b>
5.16 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>130.380.743.774</b>	<b>165.696.576.836</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(46.948.000)	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>130.333.795.774</b>	<b>165.696.576.836</b>
Thuế suất áp dụng	25%	25%
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>32.583.448.945</b>	<b>41.424.139.633</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN

**5.17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	97.797.294.829	124.272.437.203
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	97.797.294.829	124.272.437.203
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	10.000.000	10.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>9.780</b>	<b>12.427</b>

**5.18 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nhân công	12.713.959.672	8.642.539.716
Chi phí khấu hao tài sản cố định	554.920.357	495.436.716
Chi phí trích trước	48.685.948.325	26.752.712.982
Chi phí dịch vụ mua ngoài	338.825.457.813	471.839.105.113
Chi phí khác	873.886.870	2.626.746.925
<b>Tổng</b>	<b>401.654.173.037</b>	<b>510.356.541.452</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN

**5.19 Giao dịch với các bên liên quan***Trong năm tài chính 2012, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
<b>Giao dịch mua hàng</b>				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Tiền điện văn phòng	734.261.402	370.350.817
		Chuyển giao hạ tầng	19.425.116.843	92.273.145.527
		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	14.012.202.727	20.261.811.818
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	17.961.702.728	35.095.371.817
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	40.254.965.454	64.481.537.272
		Thi công dự án	7.320.761.818	24.040.994.475
Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	Thành viên cùng TCT	Phi dịch vụ khác	512.956.906	179.051.254
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng (HUD ICC)	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	13.984.159.727	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án	86.310.020.000	113.174.854.994
<b>Giao dịch bán hàng</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Tiền điện thi công	-	8.580.934
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Tiền điện thi công	86.288.165	171.207.948

*Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2012:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Các khoản phải thu</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	14.182.028.038	36.170.299.008
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng (HUD ICC)	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	-	3.076.515.000
<b>Các khoản phải trả</b>				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả người bán	34.419.287.914	58.927.592.758
Công ty TNHH NN MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	3.762.300.900	484.262.066
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	11.434.645.550	3.419.048.260
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	2.009.460.950	30.152.100
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	2.368.962.074	223.184.000

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09-DN

**5.19 Giao dịch với các bên liên quan***Thu nhập của các thành viên chủ chốt năm 2012:*

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lương và các khoản thu nhập khác	1.273.943.612	1.378.391.767

**5.20 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 4.

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và tương đương tiền	4.433.505.562	13.755.475.693
Phải thu khách hàng (ngắn + dài hạn)	266.481.609.123	224.767.834.841
Phải thu khác (ngắn + dài hạn)	846.826.511	2.031.000.047
Đầu tư tài chính khác (ngắn + dài hạn)	86.200.000.000	64.200.000.000
<b>Tổng</b>	<b>357.961.941.196</b>	<b>304.754.310.581</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay nợ (ngắn + dài hạn)	128.623.168.757	264.956.212.790
Phải trả người bán (ngắn + dài hạn)	242.325.085.908	189.140.861.164
Phải trả khác (ngắn + dài hạn)	8.186.226.418	1.789.876.898
Chi phí phải trả	42.896.300.044	203.675.895.858
<b>Tổng</b>	<b>422.030.781.127</b>	<b>659.562.846.710</b>

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.

**5.20 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (Tiếp theo)**

**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.

*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.

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**Số liệu so sánh**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 đã được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.



Phạm Cao Sơn  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 22 tháng 02 năm 2013

Lê Quốc Chung  
Kế toán trưởng