

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 tháng 12 năm 2010

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN	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 - 19

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Công ty

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

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

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC

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).

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	Thành viên
Ông Phạm Cao Sơn	Thành Viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Thành viên

Ban Giám đốc

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

Ông Phạm Cao Sơn	Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tú	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 kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Kiểm toán viên

Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên đại diện Hãng kiểm toán Moore Stephens International Limited đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010.

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 hoạt động. 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 Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có phù hợp hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đã được thuyết minh trong Báo cáo tài chính hay chưa;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động; và
- 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.

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

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

Phạm Cao Sơn
Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2011

Số: 83/2011/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010
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 Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cùng với 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 ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (gọi tắt là “Công ty”) được trình bày từ trang 05 đến trang 19 kèm theo.

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

Cơ sở của 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 cân 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 đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Lưu ý:

Mặc dù không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng chúng tôi lưu ý đến thuyết minh 5.15 của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trong năm 2010, Công ty chưa thực hiện phân phối lợi nhuận cho các quỹ trong khi các khoản chi quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2009 và 2010 vẫn phát sinh, do đó số dư quỹ khen thưởng phúc lợi tại ngày 31/12/2010 của Công ty là âm (-) 111.336.000 đồng.

Nguyễn Phú Hà
Tổng Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0389/KTV
Thay mặt và đại diện

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM
Thành viên đại diện Hãng Kiểm toán Moore Stephens International Limited
Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2011

Đình Văn Thắng
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1147/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.035.457.015.750	470.072.398.724
I- Tiền	110		432.976.770	7.383.422.257
1. Tiền	111	5.1	432.976.770	7.383.422.257
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		33.430.000.000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	5.2	33.430.000.000	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		282.136.455.838	9.205.201.701
1. Phải thu khách hàng	131		210.057.583.134	-
2. Trả trước cho người bán	132		70.299.605.215	9.023.475.689
5. Các khoản phải thu khác	135	5.3	1.779.267.489	181.726.012
IV- Hàng tồn kho	140		698.799.055.044	431.228.669.663
1. Hàng tồn kho	141	5.4	698.799.055.044	431.228.669.663
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		20.658.528.098	22.255.105.103
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	30.334.170	913.138.937
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.6	20.610.413.928	21.339.566.166
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		17.780.000	2.400.000
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		4.049.476.467	2.083.745.713
I- Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II- Tài sản cố định	220		2.449.588.967	1.462.275.389
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	2.449.588.967	1.462.275.389
<i>Nguyên giá</i>	222		2.967.679.053	1.739.936.421
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(518.090.086)	(277.661.032)
III- Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V- Tài sản dài hạn khác	260		1.599.887.500	621.470.324
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	1.599.887.500	621.470.324
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		1.039.506.492.217	472.156.144.437

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2010	01/01/2010
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		874.611.041.690	431.863.144.437
I- Nợ ngắn hạn	310		836.993.668.842	431.623.144.437
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.9	177.464.123.832	18.410.701.250
2. Phải trả người bán	312		520.104.319.627	413.208.060.556
3. Người mua trả tiền trước	313		1.055.600.874	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.10	21.714.734.058	19.301.890
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	5.11	115.383.645.710	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.12	1.382.580.741	80.741
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(111.336.000)	(15.000.000)
II- Nợ dài hạn	330		37.617.372.848	240.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.13	37.617.372.848	240.000.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		164.895.450.527	40.293.000.000
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.14	164.895.450.527	40.293.000.000
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	40.293.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		64.895.450.527	-
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		1.039.506.492.217	472.156.144.437

Phạm Cao Sơn

Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2011

Vũ Tuấn Linh

Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2010	Năm 2009
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.15	345.778.684.769	-
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	5.15	345.778.684.769	-
4. Giá vốn hàng bán	11	5.16	254.158.024.294	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		91.620.660.475	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.17	1.210.193.019	1.360.315.364
7. Chi phí tài chính	22	5.17	14.373.333	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>14.373.333</i>	-
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.18	6.310.537.289	1.360.315.364
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		86.505.942.872	-
11. Thu nhập khác	31	5.19	29.500.000	-
12. Chi phí khác	32	5.19	8.175.500	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		21.324.500	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		86.527.267.372	-
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.20	21.631.816.845	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		64.895.450.527	-
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.21	8.863	-

Phạm Cao Sơn

Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2011

Vũ Tuấn Linh

Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp trực tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2010 VND	Năm 2009 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	152.695.115.209	-
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(388.133.978.302)	(46.706.026.124)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(4.234.120.268)	(1.734.566.606)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(8.669.428.520)	(181.726.012)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	23.701.630.471	123.700.000
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(6.081.848.894)	(258.427.637)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(230.722.630.304)	(48.757.046.379)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(145.803.632)	(714.634.598)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(555.161.953.420)	(28.890.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	521.731.953.420	46.390.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.210.193.019	1.360.315.364
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(32.365.610.613)	18.145.680.766
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	59.707.000.000	18.989.500.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	261.547.158.825	18.730.701.250
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(65.116.363.395)	(80.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	256.137.795.430	37.640.201.250
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(6.950.445.487)	7.028.835.637
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	7.383.422.257	354.586.620
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	432.976.770	7.383.422.257

Phạm Cao Sơn

Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2011

Vũ Tuấn Linh

Kế toán trưởng

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC

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).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động kinh doanh chính

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Năm tài chính

Năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ 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 20/03/2006, các văn bản hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi chế độ kế toán Việt Nam 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**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính phù hợp theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan 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 năm hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có khả năng thanh khoản cao có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng hoặc ít hơn.

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.

Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

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 như sau:

Nhóm tài sản**Thời gian khấu hao (Năm)**

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

Các khoản trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn là các khoản chi phí chờ kết chuyển khi có doanh thu tương ứng.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ và chi phí lãi vay các cá nhân chờ phân bổ cho các Dự án.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 3 năm.

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.

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 điểm 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.

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.

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**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Tiền mặt	60.546.446	535.587.142
Tiền gửi Ngân hàng	372.430.324	6.847.835.115
Tổng	432.976.770	7.383.422.257

5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	33.430.000.000	-
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Thành Đô</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Bắc Ninh</i>	<i>3.530.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển CN Hà Nội</i>	<i>22.900.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Tổng công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam</i>	<i>4.000.000.000</i>	<i>-</i>
Tổng	33.430.000.000	-

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 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.3 Phải thu khác

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Lãi chậm nộp phải thu các cổ đông đối với phần vốn góp chưa đủ	1.779.267.489	181.726.012
Tổng	1.779.267.489	181.726.012

5.4 Hàng tồn kho

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	698.799.055.044	431.228.669.663
Tổng	698.799.055.044	431.228.669.663

Chi tiết các dự án đầu tư

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Dự án nhà CT17 KĐT Việt Hưng	105.960.861.372	38.723.220.550
Dự án HH05 KĐT Việt Hưng	288.571.580.149	268.206.736.053
Dự án nhà LK Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	136.990.069.401	124.240.126.169
Dự án Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	28.636.445.177	1.859.800
Dự án LK27 và BT08 KĐT Vân Canh	138.459.013.898	-
Nhận ủy quyền hạ tầng Bắc Ninh	54.909.091	54.909.091
Nhận ủy quyền Công viên 02 Việt Hưng	86.794.865	1.818.000
Nhận ủy quyền dự án nhà ở thu nhập thấp	39.381.091	-
Tổng	698.799.055.044	431.228.669.663

5.5 Chi phí trả trước ngắn hạn**Chi tiết theo khoản mục phí**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Chi phí khác chờ kết chuyển	30.334.170	913.138.937
Tổng	30.334.170	913.138.937

5.6 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Thuế GTGT được khấu trừ	20.610.413.928	21.339.566.166
Tổng	20.610.413.928	21.339.566.166

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 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

5.7 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Năm 2010	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng
<i>Nguyên giá</i>					
Tại ngày 01/01	531.273.636	172.015.807	1.001.001.265	35.645.713	1.739.936.421
Tăng trong năm	-	-	1.078.576.359	149.166.273	1.227.742.632
Mua trong năm	-	-	1.078.576.359	149.166.273	1.227.742.632
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	531.273.636	172.015.807	2.079.577.624	184.811.986	2.967.679.053
<i>Hao mòn lũy kế</i>					
Tại ngày 01/01	94.889.751	43.554.028	129.253.857	9.963.396	277.661.032
Tăng trong năm	69.641.088	29.219.377	131.000.991	10.567.598	240.429.054
Trích khấu hao	69.641.088	29.219.377	131.000.991	10.567.598	240.429.054
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	164.530.839	72.773.405	260.254.848	20.530.994	518.090.086
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01	436.383.885	128.461.779	871.747.408	25.682.317	1.462.275.389
Tại ngày 31/12	366.742.797	99.242.402	1.819.322.776	164.280.992	2.449.588.967

5.8 Chi phí trả trước dài hạn

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Tại ngày 01 tháng 01	621.470.324	722.528.682
Tăng trong năm	1.586.985.945	48.906.620
Kết chuyển vào chi phí trong năm	608.568.769	149.964.978
Tại ngày 31 tháng 12	1.599.887.500	621.470.324
<i>Chi tiết theo khoản mục phí</i>		
	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Chi phí tổ chức lễ ra mắt Công ty	-	281.573.250
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	224.887.500	132.182.388
Chi phí khác chờ phân bổ	-	207.714.686
Chi phí lãi vay chờ phân bổ	1.375.000.000	-
Tổng	1.599.887.500	621.470.324

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 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

5.9 Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Vay ngắn hạn Ngân hàng	117.304.123.832	18.250.701.250
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	27.376.361.000	-
NH Đầu tư và Phát triển - CN Thành Đô	6.422.864.750	18.250.701.250
Tổng công ty Tài chính CP Dầu khí Việt Nam	83.504.898.082	-
Vay ngắn hạn cá nhân	27.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	33.160.000.000	160.000.000
Tổng	177.464.123.832	18.410.701.250

5.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.631.816.845	-
Thuế thu nhập cá nhân	82.917.213	19.301.890
Tổng	21.714.734.058	19.301.890

5.11 Chi phí phải trả

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Dự án nhà LK KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	73.458.951.108	-
Dự án Lê Thái Tổ, Thành Phố Bắc Ninh khu BT	39.869.230.084	-
Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	2.055.464.518	-
Tổng	115.383.645.710	-

5.12 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Phải trả, phải nộp khác	1.382.580.741	80.741
<i>Thu tại nguồn thuế TNCN tiền thưởng</i>	<i>7.580.741</i>	<i>80.741</i>
<i>Chi phí lãi vay phải trả các cá nhân</i>	<i>1.375.000.000</i>	<i>-</i>
Tổng	1.382.580.741	80.741

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 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.13 Vay và nợ dài hạn

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Vay dài hạn	70.777.372.848	400.000.000
NH Đầu tư và Phát triển - CN Thành Đô (*)	240.000.000	400.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội (**)	70.537.372.848	-
Nợ dài hạn	-	-
Tổng vay và nợ dài hạn	70.777.372.848	400.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	33.160.000.000	160.000.000
Số dư vay và nợ dài hạn	37.617.372.848	240.000.000

(*) Hợp đồng tín dụng trung hạn số 151/2009/642 ngày 14/08/2009, Số tiền vay 480.000.000 đồng, mục đích vay mua xe ô tô Ford Everest, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày 17/08/2009. Lãi suất 10,5%/năm cho 6 tháng cuối năm 2009, các năm tiếp theo áp dụng lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng+3,5%. Tài sản bảo đảm bằng tài sản hình thành từ vốn vay, tính đến 31/12/2010 số gốc vay còn lại phải trả là 240.000.000 đồng.

(**) Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2010/HĐTĐTH ký ngày 13/05/2010 với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội, Mục đích vay thực hiện đầu tư xây dựng Dự án, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất thỏa thuận điều chỉnh 3 tháng một lần bằng việc ký bổ sung phụ lục hợp đồng. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay.

5.14 Vốn chủ sở hữu**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Theo Giấy CN ĐKKD		Số vốn thực góp đến	
	Số tiền	Tỷ lệ	31/12/2010	01/01/2010
	VND	%	VND	VND
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	51.000.000.000	51%	51.000.000.000	25.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	31.000.000.000	31%	31.000.000.000	10.400.000.000
Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam	-	0%	-	1.800.000.000
Công ty TNHH Nhà nước MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị	5.000.000.000	5%	5.000.000.000	2.593.000.000
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	13.000.000.000	13%	13.000.000.000	-
Tổng	100.000.000.000	100%	100.000.000.000	40.293.000.000

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 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

5.14 Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**Biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2009	21.303.500.000	-	21.303.500.000
Tăng trong kỳ	18.989.500.000	-	18.989.500.000
<i>Vốn góp</i>	<i>18.989.500.000</i>	-	<i>18.989.500.000</i>
Tại ngày 31/12/2009	40.293.000.000	-	40.293.000.000
Tại ngày 01/01/2010	40.293.000.000	-	40.293.000.000
Tăng trong kỳ	59.707.000.000	64.895.450.527	124.602.450.527
<i>Vốn góp</i>	<i>59.707.000.000</i>	-	<i>59.707.000.000</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế 2010</i>	-	<i>64.895.450.527</i>	<i>64.895.450.527</i>
Tại ngày 31/12/2010	100.000.000.000	64.895.450.527	164.895.450.527

Cổ phiếu

	Năm 2010 Cổ phiếu	Năm 2009 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	10.000.000	4.029.300
- <i>Cổ phiếu thường</i>	<i>10.000.000</i>	<i>4.029.300</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	4.029.300
- <i>Cổ phiếu thường</i>	<i>10.000.000</i>	<i>4.029.300</i>
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

5.15 Doanh thu

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-
- Dự án Biệt thự Bắc Ninh	175.000.412.249	-
- Dự án Liên kế Bắc Ninh	170.639.514.790	-
- Doanh thu dịch vụ khác	138.757.730	-
Tổng	345.778.684.769	-

Trong năm 2010, Công ty đã xuất đủ hóa đơn tài chính và thực hiện một số thủ tục bàn giao các căn nhà đã bán cho chủ sở hữu nhưng chưa đầy đủ thủ tục.

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 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

5.16 Giá vốn hàng bán

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Giá vốn Dự án Biệt thự Bắc Ninh	126.447.711.455	-
Giá vốn Dự án Liên kế Bắc Ninh	127.571.555.109	-
Giá vốn dịch vụ khác	138.757.730	-
Tổng	254.158.024.294	-

5.17 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lãi tiền gửi	1.210.193.019	1.360.315.364
Tổng	1.210.193.019	1.360.315.364
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay (Mua ô tô VPCT)	14.373.333	-
Tổng	14.373.333	-
Thu nhập tài chính - thuần	1.195.819.686	1.360.315.364

5.18 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.506.606.065	666.204.764
Chi phí khấu hao TSCĐ	240.429.054	189.049.992
Thuế, phí, lệ phí	87.079.091	25.552.036
Chi phí dịch vụ mua ngoài	957.049.009	293.351.770
Chi phí bằng tiền khác	1.519.374.070	186.156.802
Tổng	6.310.537.289	1.360.315.364

5.19 Thu nhập khác / Chi phí khác

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Thu nhập khác		
Thu tiền bán hồ sơ mời thầu	29.500.000	-
Tổng	29.500.000	-
Chi phí khác		
Các chi phí khác	8.175.500	-
Tổng	8.175.500	-
Tổng	21.324.500	-

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 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

5.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	86.527.267.372	-
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Lợi nhuận tính thuế	86.527.267.372	-
Thuế suất áp dụng	25%	25%
Thuế TNDN phải nộp	21.631.816.845	-
Chi phí thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	21.631.816.845	-

5.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	64.895.450.527	-
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	64.895.450.527	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	7.322.384	123.601
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.863	-

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan****Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2010 VND	01/01/2010 VND
Các khoản phải thu			1.066.763.822.684	828.563.077.000
Công ty TNHH NN MTV DV nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	8.793.716.534	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	21.997.538.250	1.013.094.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	2.130.906.850	1.998.646.500
Các khoản phải trả			516.745.188.500	412.775.668.000
Tập đoàn Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả người bán	516.745.188.500	412.775.668.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	351.284.050	-

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 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**Giao dịch bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2010 VND	Năm 2009 VND
Giao dịch mua hàng			304.355.326.594	409.694.507.362
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Tiền điện văn phòng Chuyên giao hạ tầng	40.405.536 282.867.802.727	20.587.926 404.255.206.708
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng Tổng Công ty	Thi công dự án	13.973.867.273	5.397.274.546
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Công ty con của TV trong TCT	Thi công dự án	6.386.982.727	
Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	Công ty con cùng Tổng Công ty	Phí dịch vụ bảo vệ	1.086.268.331	21.438.182
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án	25.649.819.091	10.358.305.455
Giao dịch bán hàng			-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng Tổng Công ty	Tiền điện thi công	14.920.965	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Tiền điện thi công	73.358.199	-

6.2 Số liệu so sánh

Là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009 đã được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên đại diện Hãng kiểm toán Moore Stephens International Limited.

Phạm Cao Sơn**Giám đốc***Hà Nội, ngày 15 tháng 1 năm 2011***Vũ Tuấn Linh****Kế toán trưởng**