



HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION  
**HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY HUD2**

Office: 777 Giai Phong Str - Hoang Mai district - Hanoi City

Tel: 0436 686 575 \* Fax: 0436 646 321

Email: [hud2@hud.com.vn](mailto:hud2@hud.com.vn) \* Website: [hud2.com.vn](http://hud2.com.vn)

[WWW.HUD2.COM.VN](http://WWW.HUD2.COM.VN)



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2015  
**HUD2** HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Office: 777 Giai Phong Str - Hoang Mai District - Hanoi  
Email: [hud2@hud.com.vn](mailto:hud2@hud.com.vn)

Tel: 0436 686 575 - Fax: 0436 646 321  
Website: [hud2.com.vn](http://hud2.com.vn)

# MỤC LỤC

HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI

## HUD2

### 01 TỔNG QUAN

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Các sự kiện nổi bật  
Giới thiệu doanh nghiệp  
Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi

### 02 GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

Sơ đồ tổ chức  
Cơ cấu cổ đông  
Hội đồng quản trị  
Ban Giám đốc  
Ban Kiểm soát

### 03 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2015

Tình hình hoạt động năm 2015  
Tình hình tài chính năm 2015

### 04 QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Báo cáo của Hội đồng Quản trị  
Báo cáo của Ban Giám đốc  
Báo cáo của Ban Kiểm soát  
Định hướng phát triển  
Quản trị rủi ro

### 05 HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG

Các hoạt động Cộng đồng

### 06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo kiểm toán độc lập  
Báo cáo tài chính được kiểm toán



Dự án Nhà ở thấp tầng TT5 Tây Nam Linh Đàm, Hà Nội.

Dự án: HUD2 - Twin Towers, Tây Nam hồ Linh Đàm



HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

# [TỔNG QUAN]

## HUD2

- 01** | Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- TỔNG QUAN** | Các sự kiện nổi bật

**THÔNGIỆP  
CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



*“Tiếp tục thực hiện Giai đoạn 2 Đề án tái cơ cấu Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, phấn đấu hoàn thành trong năm 2017, đảm bảo sự phát triển bền vững cho doanh nghiệp”*

**ÔNG NGÔ VĂN THANH  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Kính thưa: - Quý cổ đông  
- Các nhà đầu tư, khách hàng và các đối tác**

Cùng với sự chuyển biến của nền kinh tế, sự ấm lên của thị trường bất động sản và việc tích cực triển khai Đề án Tái cơ cấu được Đại hội đồng cổ đông thông qua, năm 2015 là năm thứ hai Công ty HUD2 có sự tăng trưởng tốt: doanh thu đạt 295,6 tỷ tương đương 104% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 22,5 tỷ tương đương 204% kế hoạch đề ra. Đạt được những thành tựu trên trước hết là nhờ có sự ủng hộ, chia sẻ của các cổ đông – đặc biệt là Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị với vai trò là cổ đông chi phối, các nhà đầu tư, khách hàng, đối tác; sự cố gắng của Ban quản trị, điều hành và sự nỗ lực, quyết tâm của toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty. Thay mặt cho Hội đồng quản trị, tôi xin ngỏ lời tri ân, và cảm ơn sâu sắc tới toàn thể quý vị cổ đông, các nhà đầu tư, khách hàng, các đối tác và toàn bộ cán bộ, nhân viên Công ty HUD2.

**Thưa Quý vị,**

Là đơn vị thành viên của Tổng công ty HUD, Công ty HUD2 – với đội ngũ cán bộ chuyên môn cao, giàu kinh nghiệm – đã nhiều năm là đơn vị đứng đầu về đầu tư kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên trong giai đoạn vừa qua, do tác động của suy thoái kinh tế, sự đóng băng của thị trường bất động sản, cộng với sự thiếu thích ứng trong công tác quản trị đã ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động của Công ty và lợi ích của cổ đông.

Năm 2014, được sự ủng hộ của các cổ đông cùng với sự thay đổi nhân sự trong bộ máy quản trị, điều hành, Công ty HUD2 đã tiến hành tái cơ cấu toàn diện hoạt động: công tác tổ chức được kiện toàn, mô hình quản trị theo kế hoạch được thiết lập và giám sát cẩn trọng, công tác tái cơ cấu tài chính – trong đó trọng tâm là việc chuyển nhượng dự án CC7 - được thông qua, đã tạo điều kiện tiền đề cho việc đổi mới hoạt động của Công ty.

Trên cơ sở các kết quả của quá trình tái cơ cấu, năm 2015 hoạt động của HUD2 đã có những chuyển biến tích cực: hệ thống các quy định về quản trị nội bộ được ban hành, công tác tái cơ cấu tài chính đạt được kết quả quan trọng. Việc đổi mới công tác quản trị đã phát huy hiệu quả bước đầu, thể hiện qua việc: hoàn thành dự án đầu tư NÓXH Thái Bình trong 10 tháng; hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư và tổ chức khởi công dự án HUD2 - Twin Towers đúng kế hoạch; chi phí hoạt động được tiết giảm... đã tạo nền tảng cho kế hoạch SXKD năm 2016.

Năm 2016 dự báo nền kinh tế vĩ mô tiềm ẩn những nhân tố bất ổn. Trong lĩnh vực đầu tư BĐS, việc huy động vốn đầu tư ngày càng khó khăn, các quy định về đầu tư dự án ngày càng chặt chẽ, cạnh tranh nội bộ ngành ngày càng khốc liệt v.v. đòi hỏi nỗ lực đổi mới mạnh mẽ của mỗi doanh nghiệp, trong đó có HUD2. Để hoàn thành nhiệm vụ năm 2016, Hội đồng quản trị đã đề ra một số nhiệm vụ trọng tâm sau:

1. Tiếp tục thực hiện Giai đoạn 2 Đề án Tái cơ cấu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, phấn đấu hoàn thành trong năm 2017, đảm bảo sự phát triển bền vững cho doanh nghiệp.
2. Tăng cường, chú trọng công tác đầu tư các dự án mới nhằm đảm bảo hoàn thành Kế hoạch 05 năm giai đoạn 2016 – 2020.
3. Xây dựng và quản trị tốt thương hiệu HUD2 – Đặc biệt sau khi cổ phiếu được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán, đảm bảo lợi ích tối đa cho các cổ đông.

**Kính thưa Quý vị,**

**Hướng tới tương lai** là yêu cầu tất yếu, đòi hỏi nỗ lực cao nhất của Ban Quản trị, Điều hành và toàn thể CB - CNV Công ty. Vì vậy chúng tôi rất mong các quý cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng và các đối tác tiếp tục ủng hộ chúng tôi như những năm qua. Chúng tôi cam kết sẽ nỗ lực, quyết tâm hoàn thành tốt kế hoạch 2016, chuẩn bị tiền đề cho các năm tiếp theo nhằm xây dựng HUD2 thành một đơn vị **Tiền Phong – Nhân Ái – Hiệu Quả** trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.

Xin chân thành cảm ơn.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**ÔNG NGÔ VĂN THANH**

## Các sự kiện nổi bật năm 2015

### 1 Hoàn thành dự án NOXH - TB

Hoàn thành công trình nhà ở xã hội Thái Bình đạt yêu cầu cao về chất lượng, với thời gian thi công trong vòng 10 tháng. Với việc triển khai xây dựng Dự án, HUD2 trở thành một trong những doanh nghiệp tiên phong trong đầu tư phát triển nhà ở cho xã hội tại địa bàn Thái Bình, giải quyết vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp, đối tượng chính sách v.v., góp phần nâng cao thương hiệu HUD và vị thế của Công ty đối với địa phương. Dự án đã được chọn gắn biển: “Công trình chào mừng Đại hội Đảng lần IV - Tổng Công ty HUD”.



### 2 Dự án Khu nhà ở thấp tầng TT5

Hoàn thành việc kinh doanh Dự án Khu nhà ở thấp tầng TT5 (Dãy B, C, D): Việc hoàn thành đầu tư và kinh doanh 100% sản phẩm của Dự án góp phần quyết định vào việc thực hiện các chỉ tiêu đầu tư, doanh thu, lợi nhuận của Công ty năm 2015. Kết quả này cũng khẳng định niềm tin của khách hàng đối với năng lực, thương hiệu của HUD2, một trong những công ty để lại nhiều dấu ấn trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng các dự án bất động sản chất lượng cao, hiện đại và thân thiện môi trường.



### 3 Khởi công dự án HUD2 - Twin Towers

Với tổng mức đầu tư hơn 460 tỷ đồng, quy mô hai tầng tháp làm nhà ở và ba tầng để có chức năng dịch vụ. Đây là công trình cao tầng có vị trí đẹp nhất tại Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm và là điểm nhấn kiến trúc của cửa ngõ phía nam Thủ đô. Mỗi hạng mục của HUD2 - Twin Towers từ kết cấu, kiến trúc hoàn thiện, hệ thống cơ điện đều được nghiên cứu kỹ lưỡng để đưa ra giải pháp đầu tư hợp lý, hiệu quả, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, nhằm tiết kiệm tối đa năng lượng tiêu thụ. Dự kiến công trình được hoàn thiện, bàn giao đưa vào sử dụng Quý II/2017.



### 4

### Chuyển nhượng dự án Tòa nhà văn phòng A – CC7

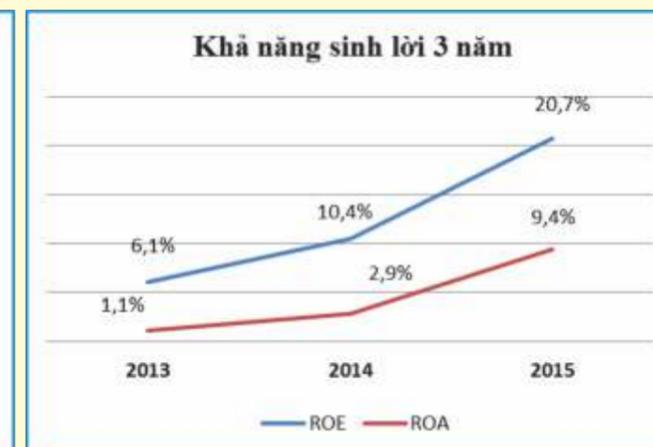
Là nhiệm vụ trọng tâm của kế hoạch tái cơ cấu tài chính được ĐHCĐ thông qua, việc chuyển nhượng dự án Tòa nhà văn phòng A – CC7 giúp Công ty tập trung vốn hoàn thiện các dự án có tính thanh khoản cao, lợi nhuận tốt, đồng thời cải thiện cơ cấu nợ, tạo tiền đề cho hoạt động đầu tư các năm tiếp theo.



### 6

### Kết thúc Giai đoạn 1 Đề án Tái cơ cấu

Với trọng tâm là kiện toàn bộ máy tổ chức, đổi mới công tác quản trị và thực hiện chương trình tái cơ cấu tài chính, hoạt động SXKD năm 2015 của Công ty đã gặt hái những thành quả bước đầu rất quan trọng, tạo nền tảng cho kế hoạch SXKD năm 2016 và các năm tiếp theo. Số liệu 3 năm thực hiện Đề án Tái cơ cấu như sau:



### 5 Nâng cấp nhà lưu trú học sinh trường THPT Bán trú Tiểu học Pải Lũng, Mèo Vạc, Hà Giang:

Tiếp nối tinh thần tương thân tương ái, Công đoàn – Đoàn Thanh niên Công ty phối hợp với Đội xây lắp số 1 đã nâng cấp nhà lưu trú học sinh trường THPT Bán trú Tiểu học Pải Lũng, Mèo Vạc, Hà Giang với nguồn kinh phí gần 400 triệu đồng – từ nguồn đóng góp của tập thể cán bộ, nhân viên Công ty. Công trình có quy mô 2 tầng với tổng diện tích 277 m<sup>2</sup>, gồm 5 phòng ở cho học sinh. Công trình càng thiết thực và ý nghĩa hơn khi được hoàn thành, bàn giao ngay trước đợt rét đậm, rét hại kỷ lục đầu năm 2016



# GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

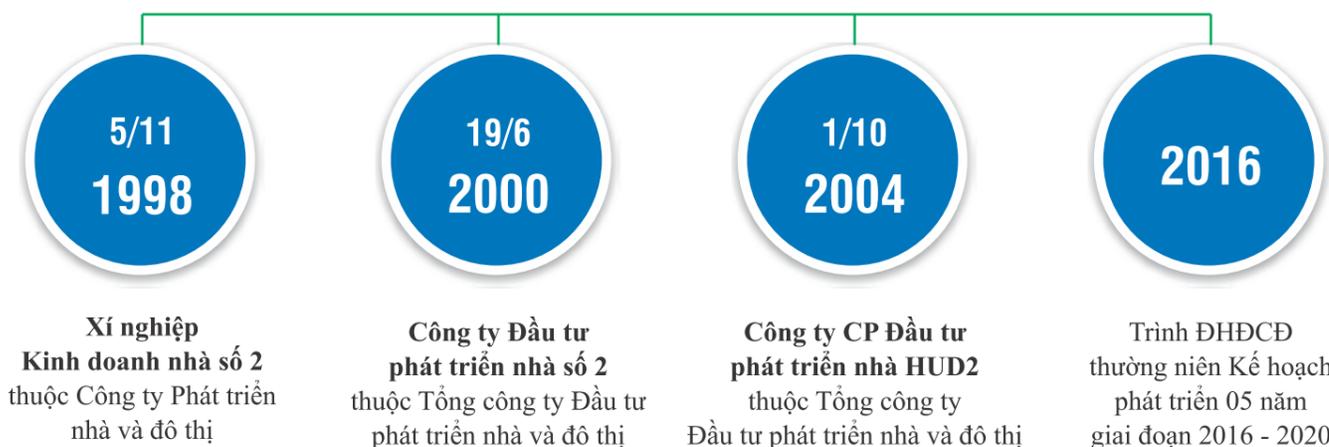
## 02 GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

### HUD2

- Giới thiệu doanh nghiệp
- Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi
- Sơ đồ tổ chức
- Cơ cấu cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Giám đốc
- Ban Kiểm soát

## Giới thiệu doanh nghiệp

### Quá trình phát triển



### Ngành nghề kinh doanh

- Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp.
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp.
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp.
- Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe.
- Đầu tư các dự án theo hình thức chìa khoá trao tay.
- Kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Kinh doanh dịch vụ quản lý khu đô thị, nhà ở.

## Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi

### TẦM NHÌN

Với nội lực và thương hiệu sẵn có, Công ty HUD2 phấn đấu trở thành một trong những công ty đầu tư kinh doanh bất động sản hiệu quả nhất; xây dựng thương hiệu HUD2 trở thành địa chỉ đầu tiên người tiêu dùng tìm đến khi có nhu cầu về nhà ở.

### SỨ MỆNH

#### VỚI CỔ ĐÔNG

Công ty cam kết mọi hoạt động của mình đều hướng về một mục tiêu tối đa hóa lợi ích của Cổ đông. Mục tiêu này đạt được bằng nỗ lực hết mình của Ban Quản trị và Điều hành để đưa ra các quyết định đầu tư kinh doanh đúng đắn phù hợp với nhu cầu của thị trường và sự cống hiến của mỗi cá nhân trong Công ty.

#### VỚI KHÁCH HÀNG

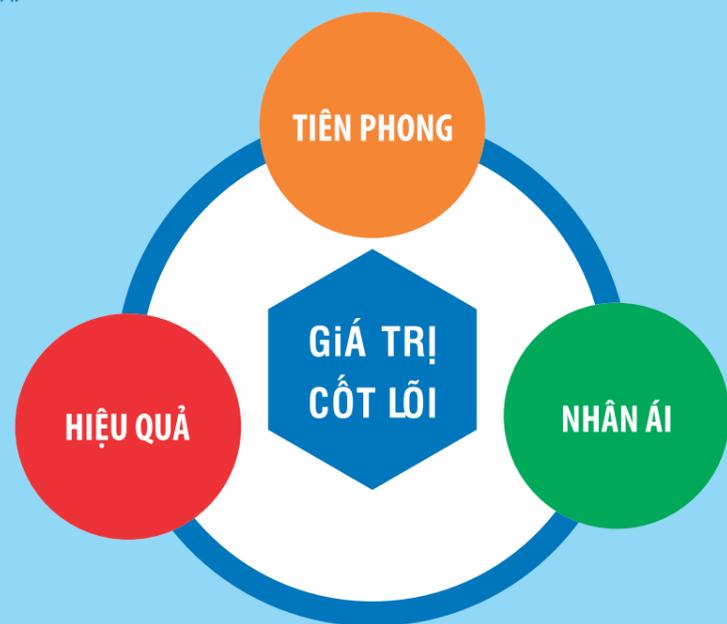
Công ty cam kết cung cấp cho khách hàng không chỉ các sản phẩm chất lượng mà còn một môi trường sống hoàn thiện với dịch vụ cao nhất. Mục tiêu của Công ty là trở thành nhà cung cấp đa dạng, đáp ứng tối đa nhu cầu của khách hàng. Chúng tôi hiểu rõ sự tin tưởng của khách hàng vào thương hiệu, chất lượng sản phẩm và dịch vụ của HUD2, niềm tin đó phải được đáp đền.

#### VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty cam kết phát triển nghề nghiệp cho từng cá nhân trong Công ty. Hoạt động của Công ty chỉ có thể tiếp tục thành công thông qua việc tạo cho cán bộ công nhân viên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, đoàn kết, tạo cơ hội thăng tiến bình đẳng. Cống hiến của mỗi cá nhân phải được ghi nhận tương xứng. Sự phát triển và lợi ích của mỗi cá nhân đem lại sự phát triển và hiệu quả của Công ty.

#### VỚI XÃ HỘI

Công ty cam kết tuân thủ quy định pháp luật và ứng xử đúng đắn các chuẩn mực đạo đức. Với mục tiêu phát triển bền vững, hoạt động của Công ty gắn với việc tôn trọng thiên nhiên, nâng cao ý thức bảo vệ và cải thiện về môi trường, đóng góp vào sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

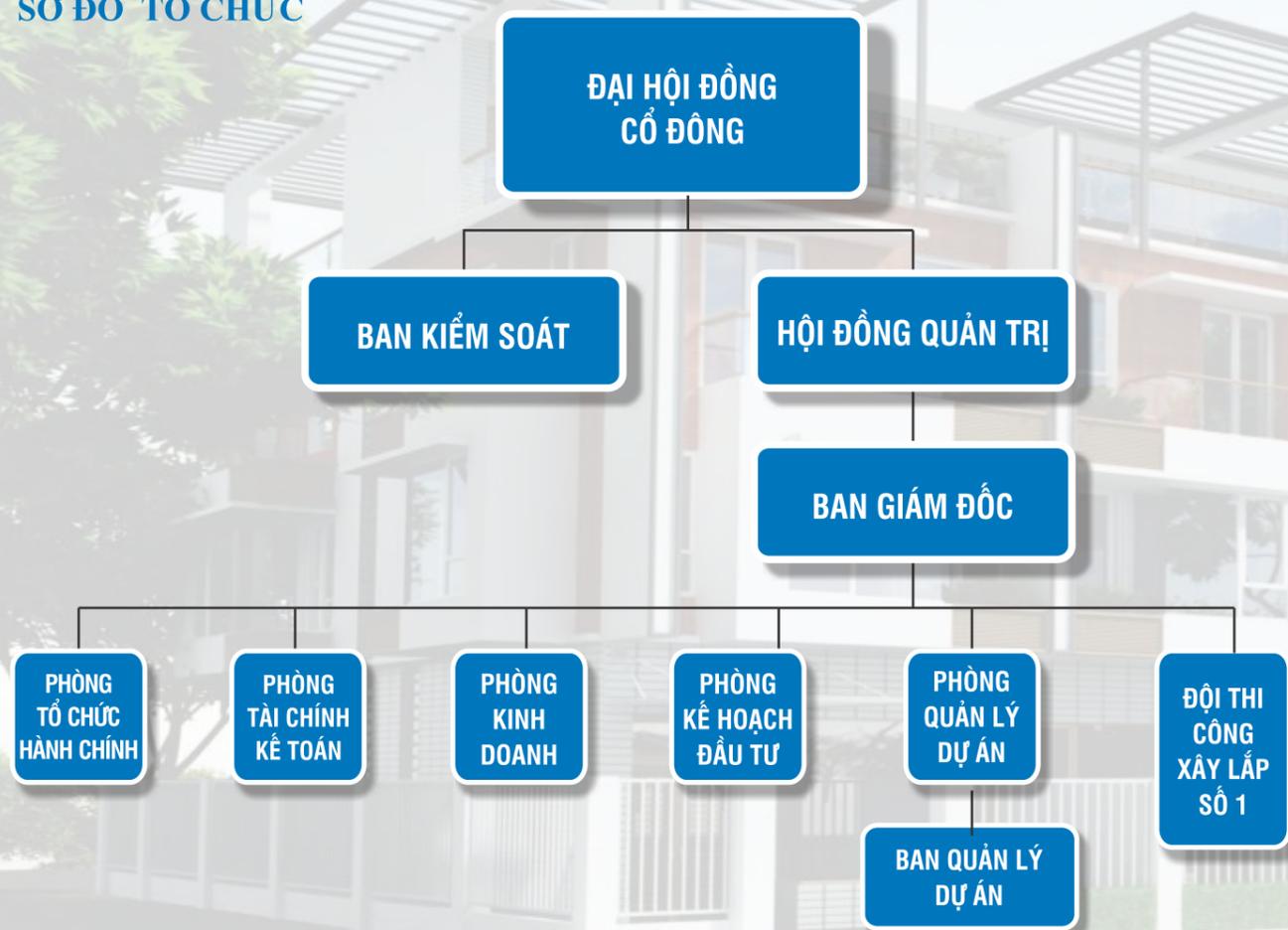


**1** | **Tiên Phong:**  
Khai phá, sáng tạo và mạnh dạn đương đầu vượt qua những thách thức để tiếp nối những thành công

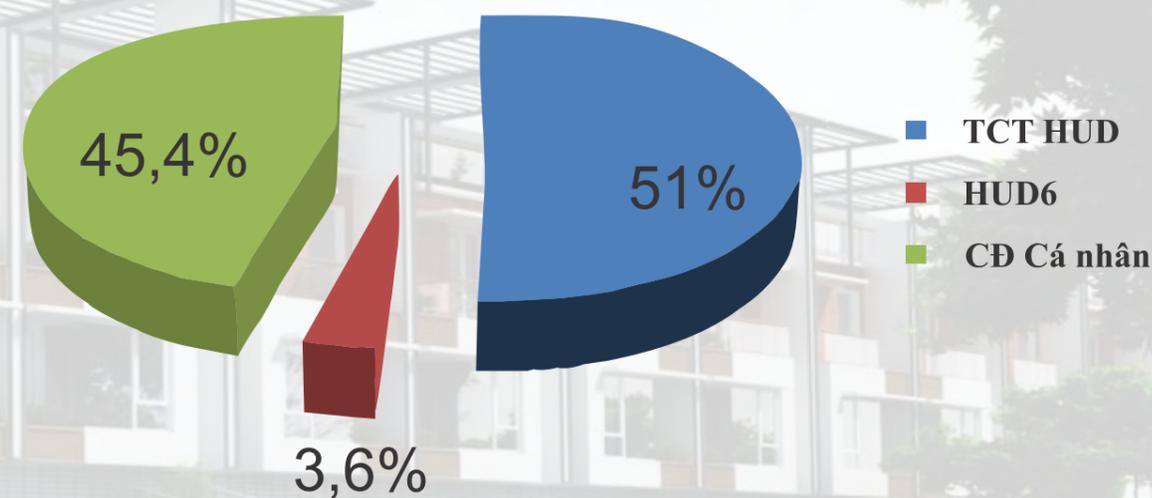
**2** | **Hiệu quả:**  
Hiệu quả của từng cá nhân quyết định hiệu quả của Công ty, Hiệu quả của doanh nghiệp gắn với hiệu quả xã hội.

**3** | **Nhân ái:**  
Yêu thương gia đình - Quý trọng đồng nghiệp - Tận tụy với khách hàng  
Trách nhiệm với xã hội - Mở lòng với cộng đồng.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG



Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 8.962.353 cổ phiếu  
Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phiếu

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



### Ông Ngô Văn Thanh

Chủ tịch HĐQT Công ty

Ông Ngô Văn Thanh được bầu vào Hội đồng Quản trị, đồng thời bổ nhiệm làm Giám đốc Công ty tháng 11/2013. Ông được bầu là Chủ tịch HĐQT Công ty từ tháng 7/2015 đến nay. Ông là đại diện phần vốn của Tổng công ty đối với 25% vốn điều lệ Công ty.

Trước khi công tác tại HUD2, Chủ tịch Ngô Văn Thanh là Giám đốc Công CP Xăng dầu Dầu khí Phú Thọ, ngoài ra Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển thị trường các sản phẩm ngành xây dựng như Trưởng phòng phát triển thị trường Tổng công ty Viglacera, Thư ký Hiệp hội kính xây dựng Việt Nam.

Ông tốt nghiệp kỹ sư Cơ Điện trường Đại học Công nghiệp Thái Nguyên, đồng thời nhận bằng MBA Đại học Irvine -Hoa Kỳ.

HUD2 tin tưởng sẽ tiếp tục tăng trưởng và phát triển bền vững dưới sự dẫn dắt, khả năng lãnh đạo và tầm nhìn chiến lược của Chủ tịch Ngô Văn Thanh.

## BAN GIÁM ĐỐC

### Ông Nguyễn Thế Ước

TV HĐQT, Giám đốc Công ty

Ông Nguyễn Thế Ước được bổ nhiệm làm Giám đốc Công ty từ tháng 7/2015. Trước khi bổ nhiệm làm Giám đốc, Ông giữ vị trí Phó Giám đốc Công ty. Ông là đại diện phần vốn của Tổng công ty đối với 16% vốn điều lệ Công ty.

Ông Nguyễn Thế Ước có hơn 10 năm công tác tại HUD với vị trí cán bộ lãnh đạo tại các Ban Quản lý Dự án thuộc HUD, đảm nhiệm nhiều công tác quan trọng như quy hoạch, nghiên cứu phát triển, GPMB v.v.

Ông tốt nghiệp Cử nhân kinh tế năm 2002 và nhận bằng MBA năm 2006 của trường Đại học Kinh tế Quốc dân.



### Ông Bùi Ngô Việt Cường

Phó Giám đốc Công ty

Tốt nghiệp trường Đại học Kiến trúc Hà Nội, KTS Bùi Ngô Việt Cường về công tác tại HUD2 từ năm 1999 và là một trong những cán bộ đầu tiên của HUD2. Với hơn 16 năm gắn bó với Công ty, Ông từng giữ trọng trách trưởng các phòng ban của Công ty: phòng Kế hoạch - Đầu tư, phòng Quản lý Dự án. KTS Bùi Ngô Việt Cường được bổ nhiệm vị trí Phó Giám đốc Công ty từ tháng 1/2016.



## CÁC THÀNH VIÊN HĐQT



Ông Nguyễn Thế Ước

TV HĐQT, Giám đốc Công ty



Ông Nguyễn Quang Vinh

TV HĐQT, Kế toán trưởng



Ông Nguyễn Chiên Thắng

TV HĐQT

## BAN KIỂM SOÁT



Ông Nguyễn Bá Hùng

Trưởng Ban Kiểm Soát



Ông Nguyễn Lưu Kiên

TV Ban Kiểm Soát



Bà Phạm Thị Thu Mai

TV Ban Kiểm Soát

# KẾT QUẢ NĂM 2015

<b>03</b>	<b>HUD2</b>
<b>KẾT QUẢ</b>	Tình hình hoạt động năm 2015
<b>SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	Tình hình tài chính năm 2015

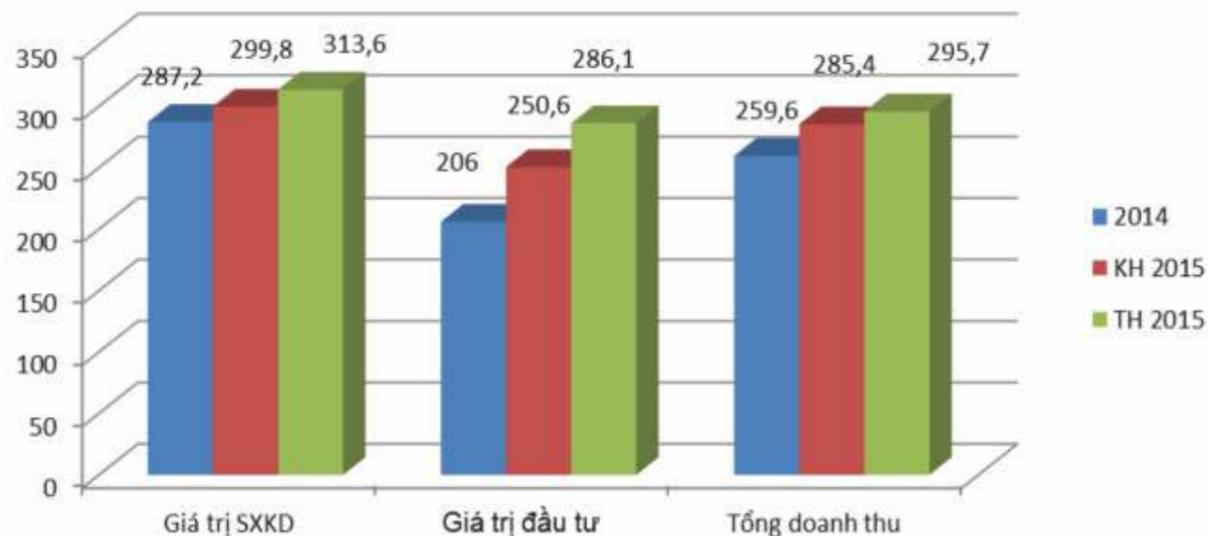
# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD

## Năm 2015

### Tình hình hoạt động năm 2015

Năm 2015 Công ty đạt được những kết quả quan trọng, nổi bật là một số sự kiện: Hoàn thành việc kinh doanh dự án Khu nhà ở thấp tầng TT5 - Khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm; hoàn thành việc xây dựng Dự án NOXH Thái Bình, việc triển khai kinh doanh của dự án năm 2015 đạt 86%/ tổng số căn hộ. Chuyển nhượng Tòa nhà văn phòng A - CC7 cho Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản HUDLAND, số tiền thu về từ Hợp đồng này là 103 tỷ đồng. Hoàn tất các thủ tục đầu tư và tiến hành khởi công Dự án HUD2 - Twin Towers.

Với những kết quả nêu trên, Công ty đã hoàn thành vượt mức tất cả các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ 2015 đề ra.



### Tình hình tài chính năm 2015

Tình hình thực hiện kế hoạch lợi nhuận của Đại hội đồng cổ đông

Nội dung	Chỉ tiêu kết quả SXKD			% TH so với	
	2014	KH 2015	TH 2015	2014	KH
Doanh thu (tỷ.đ)	259,6	285,4	295,7	113,9%	103,6%
Lợi nhuận trước thuế (tỷ.đ)	20,9	12,2	28,9	138,6%	237,6%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ.đ)	11,1	10,5	22,7	204,2%	216,1%
EPS (đ/CP)	1.240	1.17	2.029	163,7%	173,2%

Số liệu trên cho thấy Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch về lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông đề ra, thu nhập trên mỗi cổ phần năm 2015 tăng 1,6 lần so với năm 2014 và vượt 73,2% so với kế hoạch.

### Phân tích tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2013	2014	2015
<b>Khả năng sinh lời</b>			
Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	1,3%	2,8%	9,4%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu	3,2%	4,3%	7,7%
Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn chủ sở hữu	6,8%	10,4%	20,7%
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	1,22%	1,83%	3,67%
Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	98,68%	98,17%	96,33%
<b>Cơ cấu nguồn vốn</b>			
Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	81,28%	72,68%	54,35%
(Nợ vay ngắn hạn + Nợ vay dài hạn)/ Tổng nguồn vốn	4,00%	11,51%	11,10%
Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	18,72%	27,32%	45,65%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán nhanh	0,26	0,42	0,99
Hệ số thanh toán hiện hành	1,24	1,37	1,77

Bảng so sánh kết quả các chỉ số tài chính giai đoạn 2013 - 2015 cho thấy kết quả nổi bật của chặng đường 03 năm thực hiện đề án tái cơ cấu:

- Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản từ 1,3% (2013) tăng lên 9,4% (2015), Lợi nhuận sau thuế/ Nguồn vốn chủ sở hữu từ 6,8% (2013) tăng lên 20,7% (2015). Kết quả này cho thấy hiệu quả sử dụng vốn cổ đông được gia tăng đảm bảo việc bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu.

- Cơ cấu vốn của Công ty đã được cải thiện, tại thời điểm 31/12/2015 tổng Nợ phải trả bằng 54% Tổng nguồn vốn, so với 72,6% tại thời điểm 31/12/2014 và 81,2% tại thời điểm 31/12/2013. Cơ cấu này cho thấy an toàn về cấu trúc vốn trong hoạt động của Công ty.

- Chỉ tiêu Hệ số thanh toán hiện hành tăng từ 1,24 lần (2013) lên 1,37 lần (2014) và 1,77 lần (2015), cho thấy năng lực thanh toán của Công ty đã tăng cao so với thời điểm triển khai đề án tái cơ cấu. Kết quả này đạt được chủ yếu do công tác kinh doanh, thu hồi vốn từ các dự án, đặc biệt việc thu hồi vốn từ Dự án CC7.

Việc cải thiện đòn cân nợ và cơ cấu vốn cho thấy các rủi ro về cơ cấu tài chính đã được giảm thiểu, đồng thời tạo dư địa cho Công ty trong việc bổ sung các nguồn tài chính trong tương lai, đảm bảo hoạt động an toàn. Tuy nhiên, việc duy trì Hệ số thanh toán hiện hành ở mức cao cho thấy nhu cầu đầu tư tăng cao để đảm bảo hiệu quả sử dụng đồng vốn. Vì vậy công tác nghiên cứu phát triển dự án mới cần được đặt làm nhiệm vụ trọng tâm của năm 2016 và các năm tiếp theo.

# QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

**04**

### HUD2

- Báo cáo của Hội đồng Quản trị
- Báo cáo của Ban Giám đốc
- Báo cáo của Ban Kiểm soát
- Định hướng phát triển
- Quản trị rủi ro

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2015

Năm 2015, thị trường bất động sản đã hồi phục tại một số phân khúc và địa bàn nhất định, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong bối cảnh đó, từ những tiền đề được chuẩn bị trong những năm trước đây, với sự quan tâm, tạo điều kiện của cổ đông giữ vai trò chi phối là Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, cùng sự nỗ lực của tập thể cán bộ, công nhân viên, người lao động trong công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2015 đã đạt được những kết quả quan trọng, với các chỉ tiêu đều thực hiện vượt mức kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra như: doanh thu đạt 104%, lợi nhuận sau thuế đạt 216%, cổ tức đề xuất là 15%, đạt 188%. Kết quả công tác trong một số lĩnh vực cụ thể như sau:

#### Về công tác quản trị

Tiếp tục triển khai việc sắp xếp chức năng nhiệm vụ của các Phòng, Ban theo Đề án Tái cơ cấu. Công tác rà soát, xây dựng các quy định, quy chế quản trị nội bộ được thực hiện thường xuyên nhằm cập nhật các văn bản pháp luật chuyên ngành liên quan. Trong năm, Công ty cũng đã tiến hành chỉnh sửa và xin ý kiến ĐHĐCĐ Công ty thông qua việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo Luật Doanh nghiệp 2014.

#### Về công tác đầu tư

Hoàn thành công trình nhà ở xã hội Thái Bình đạt tiến độ, chất lượng, an toàn và được đăng ký là: “Công trình chào mừng Đại hội Đảng lần IV - Tổng Công ty HUD”. Hoàn tất các thủ tục đầu tư, tiến hành khởi công Dự án HUD2 - Twin Towers, đến hết năm 2015, Dự án đã hoàn thành phần ngầm và tiếp tục triển khai phần thân, tạo cơ sở đưa công trình vào kinh doanh trong năm 2016.

#### Về công tác tài chính

Việc đẩy mạnh công tác kinh doanh thu hồi vốn đã nâng cao vị thế tài chính của Công ty, thể hiện qua các chỉ tiêu: nợ phải trả giảm 53,9% so với đầu năm; So với năm 2014, khả năng sinh lời của Công ty tăng mạnh: chỉ tiêu Lợi nhuận/ Tổng tài sản tăng từ 2,85% lên 9,44%; chỉ tiêu Lợi nhuận/Vốn chủ sở hữu tăng gần gấp đôi: từ 10,43% lên 20,67%, cho thấy Công ty đã sử dụng rất hiệu quả nguồn vốn của chủ sở hữu.

#### Về công tác kinh doanh

Hoàn thành việc kinh doanh Dự án nhà ở thấp tầng TT5 tại khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, đồng thời hoàn tất việc chuyển nhượng dự án Tòa nhà văn phòng A-CC7 theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Hoàn thành đầu tư và triển khai kinh doanh Dự án nhà ở xã hội Thái Bình, việc hoàn bàn giao đúng tiến độ và chất lượng của Dự án đã nâng cao uy tín của Công ty đối với địa phương, góp phần nâng cao thương hiệu HUD.

Việc đẩy mạnh công tác kinh doanh đã tạo nguồn vốn đầu tư cho Công ty, góp phần giảm áp lực tài chính đồng thời tạo tiền đề tìm kiếm các cơ hội phát triển bền vững.



### HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ CÁC THÀNH VIÊN HĐQT

#### Nhân sự Hội đồng quản trị Công ty

Theo kết quả Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, từ ngày 7/7/2015 Công ty đã có một số thay đổi về nhân sự trong HĐQT. HĐQT đã họp và thông qua việc bầu, bổ nhiệm và miễn nhiệm các chức danh của Công ty. Việc bầu, bổ nhiệm, miễn nhiệm thực hiện đúng theo quy định tại Điều lệ Công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị của Công ty đến hết năm 2015 như sau:

- Ông Lê Xuân Thanh, Chủ tịch HĐQT Công ty - miễn nhiệm ngày 7/7/2015;
- Ông Ngô Văn Thanh, Chủ tịch HĐQT Công ty - bầu ngày 7/7/2015;
- Ông Nguyễn Thế Ước, TV HĐQT, Giám đốc Công ty;
- Ông Nguyễn Chiến Thắng, TV HĐQT;
- Ông Nguyễn Quang Vinh, TV HĐQT, Kế toán trưởng Công ty.
- Ông Khuất Trung Thắng, TV HĐQT, Phó giám đốc Công ty;

Ngày 22/2/2016, Công ty nhận được đơn xin từ nhiệm chức vụ thành viên HĐQT của ông Khuất Trung Thắng. HĐQT đã họp, ghi nhận chấm dứt tư cách Hội đồng quản trị của ông Khuất Trung Thắng và thống nhất duy trì số TV HĐQT hiện hành cho đến ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 sẽ bầu bổ sung thành viên HĐQT.

#### Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2015

Bám sát quyền hạn và nhiệm vụ của mình, trong năm 2015, HĐQT đã chỉ đạo sát sao các hoạt động SXKD của Công ty, cụ thể như sau:

- Tổ chức các cuộc họp thường kỳ và đột xuất để bàn bạc và quyết định các nội dung liên quan đến công tác đầu tư, kinh doanh, vay vốn để phục vụ công tác đầu tư;
- KIỆN TOÀN, SẮP XẾP BỘ MÁY TỔ CHỨC, BỔ NHIỆM NHÂN SỰ CHỦ CHỐT CỦA CÔNG TY;
- Ban hành các quy định, quy chế nội bộ.

HĐQT đã thực hiện giám sát đối với công tác điều hành của Giám đốc Công ty trong việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT. Trong đó, tập trung vào các nội dung đối với công tác chỉ đạo điều hành thực hiện kế hoạch SXKD theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Các thành viên HĐQT đã chủ động thực hiện tốt chức trách nhiệm vụ của mình, công tác quản lý, bảo toàn và phát triển vốn tại doanh nghiệp.

#### Các cuộc họp và quyết định của Hội đồng quản trị

Trong năm 2015, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã triệu tập các cuộc họp định kỳ, đột xuất, trong đó có những phiên họp mở rộng để thảo luận, xây dựng định hướng hành động. Các TV HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp. Các quyết định thông qua tại cuộc họp đều có sự thống nhất ý kiến 100% của các TV HĐQT, đảm bảo chất lượng, kịp thời phục vụ định hướng hoạt động SXKD của Công ty. Các vấn đề cần xin ý kiến thành viên HĐQT mà không tổ chức họp được thông qua bằng cách lấy phiếu ý kiến bằng văn bản.

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã ban hành 24 nghị quyết và 31 quyết định liên quan đến việc ban hành quy chế, kiện toàn tổ chức của Công ty, quan hệ với cổ đông, hoạt động đầu tư, kinh doanh các dự án, chăm lo đời sống cho cán bộ công nhân viên của Công ty. Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với quy định của Nhà nước và tuân thủ Điều lệ của Công ty.

# BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

## Thù lao của Hội đồng quản trị

Thù lao của Hội đồng quản trị trong năm 2015 được Đại hội đồng cổ đông thông qua cụ thể như sau: Thù lao của Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm là: 3 triệu đồng/tháng; Thù lao của TV Hội đồng quản trị kiêm nhiệm là: 2 triệu đồng/người/tháng. Các vị trí chuyên trách hưởng lương theo quy chế trả lương của Công ty. Tổng chi trả thù lao trong năm cho Hội đồng quản trị là: 114.000.000 đồng.



## KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI GIÁM ĐỐC, CÁC CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC TRONG CÔNG TY

### Kết quả giám sát đối với Giám đốc Công ty

Ngày 7/7/2015 HĐQT đã biểu quyết thông qua việc bổ nhiệm ông Nguyễn Thế Ước - thành viên Hội đồng quản trị đảm nhiệm chức danh Giám đốc Công ty thay thế ông Ngô Văn Thanh được bầu vào vị trí Chủ tịch.

Giám đốc Công ty đã tổ chức triển khai thực hiện đầy đủ, kịp thời các nội dung của Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, điều hành các hoạt động SXKD của Công ty theo đúng Điều lệ, các quy chế của Công ty, quy định của pháp luật, không để xảy ra các xung đột về quyền lợi.

### Kết quả giám sát đối với các cán bộ quản lý khác trong Công ty

Trong năm 2015, các cán bộ quản lý khác của Công ty đã thực hiện đúng chức trách, nhiệm vụ được giao, tuân thủ chính sách pháp luật của Nhà nước, thực hiện đúng Điều lệ, quy chế của Công ty, nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Năm 2015, tổng sản phẩm trong nước (GDP) ước tính tăng 6,68%. Hoạt động kinh doanh bất động sản được cải thiện với mức tăng 2,96%, cao hơn so với mức 2,80% của năm trước. Với những điều kiện thuận lợi đó, Công ty HUD2 đã thực hiện nhiệm vụ đầu tư, sản xuất kinh doanh năm 2015 hoàn thành vượt mức kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 thông qua, kết quả đạt được cụ thể như sau:

## KẾT QUẢ THỰC HIỆN NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015

### Các chỉ tiêu thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2015

Chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2014	Năm 2015		Tỷ lệ %	
			Kế hoạch	Thực hiện	Thực hiện 2015/ Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015/ Thực hiện 2014
Giá trị SXKD	Tỷ đồng	287,2	299,8	313,6	105%	109%
Giá trị đầu tư	"	206,0	250,6	286,1	114%	139%
Tổng doanh thu	"	259,6	285,4	295,7	104%	114%
Lợi nhuận trước thuế	"	20,9	12,2	29,0	238%	139%
Lợi nhuận sau thuế	"	11,1	10,5	22,7	216%	204%
Nộp NSNN	"	9,8	5,5	13,7	248%	140%
Tỷ lệ chia cổ tức	%	8%	8%	15%	188%	188%

Các chỉ tiêu thực hiện kế hoạch năm 2015 đã hoàn thành vượt mức trên 100% kế hoạch năm.

### Tình hình triển khai các dự án đã được ĐHCĐ phê duyệt

#### Dự án HUD2 - Twin Towers tại lô CT2 - KĐT mới Tây Nam hồ Linh Đàm.

Dự án được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 phê duyệt chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 02/NQ-ĐHCĐ ngày 30/06/2011. Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị công ty đã ra quyết định phê duyệt tiếp nhận ủy quyền thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình nhà ở chung cư cao tầng B (B1, B2, DV) tại lô đất CT2, khu đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội (tên thương mại là HUD2 - Twin Towers) với quy mô 1 tầng hầm, 21 tầng nổi; tổng diện tích sàn 37.119,14 m<sup>2</sup>; tổng mức đầu tư: 460,1 tỷ đồng.

Công trình đã được khởi công Quý II/2015, dự kiến hoàn thành và bàn giao phần thô cho khách hàng trong Quý IV/2016 và hoàn thiện căn hộ đưa vào sử dụng Quý II/2017.

Đây là dự án trọng điểm, đóng góp chủ yếu vào các chỉ tiêu SXKD của Công ty trong năm 2016, 2017.

**Dự án hỗn hợp Văn phòng và nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng, Hoàng Mai, Hà Nội:**

Dự án được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 thông qua chủ trương đầu tư tại Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/06/2011. Ngày 28/7/2011 Hội đồng quản trị công ty ra Quyết định số 65/QĐ-HUD2 phê duyệt dự án đầu tư với Tổng mức đầu tư khoảng 131 tỷ đồng, quy mô 02 tầng hầm; 3 tầng làm văn phòng cho thuê; từ tầng 5 đến tầng 18 bố trí các căn hộ chung cư.

Đến cuối năm 2011, các công tác chuẩn bị đầu tư tiếp theo của dự án đã được công ty thực hiện xong như: xin thỏa thuận chiều cao tĩnh không, PCCC, tham gia ý kiến thiết kế cơ sở, lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình; thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công, dự toán công trình v.v. Dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Do nhiều nguyên nhân, dự án đã được tạm dừng triển khai từ năm 2012. Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2014, trong năm 2015 Công ty đã hoàn tất thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển từ Tổng công ty HUD sang Công ty HUD2, đồng thời xem xét, nghiên cứu điều chỉnh phương án kiến trúc, quy hoạch tổng mặt bằng ô đất để tối ưu hoá lợi ích của dự án. Công ty đang triển khai thủ tục xin điều chỉnh phương án thiết kế, đặc biệt cơ cấu căn hộ đối với phần chung cư phù hợp với thị trường kinh doanh bất động sản. Dự kiến thời gian khởi công công trình: Quý III / 2017.



Dự án Twin Towers tại lô CT2 - KĐT mới Tây Nam hồ Linh Đàm.

Dự án hỗn hợp Văn phòng và nhà ở tại số 777 đường Giải Phóng, Hoàng Mai, Hà Nội.



**ĐÁNH GIÁ CHUNG**

**Các mặt đạt được**

Nhìn chung, hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 của Công ty đạt nhiều kết quả tích cực. Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính đều vượt kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông qua, trong đó có những chỉ tiêu vượt ở mức rất cao, làm gia tăng lợi ích cho cổ đông, đồng thời tạo tiền đề phát triển cho Công ty trong những năm tiếp theo. Công tác đầu tư, kinh doanh được triển khai tuân thủ các quy định của nhà nước; Việc xây dựng hệ thống quản trị nội bộ của Công ty được chú trọng. Công tác nghiên cứu, phát triển dự án mới được quan tâm, mối quan hệ với chính quyền và đối tác tại những địa bàn truyền thống của Công ty được tăng cường tạo thuận lợi cho việc phát triển các dự án mới trong những năm tiếp theo. Việc quyết toán, giải quyết các tồn tại ở các dự án triển khai trước đây được Công ty phối hợp chặt chẽ với các Ban chức năng Tổng công ty triển khai.

**Các tồn tại**

Một số quy trình quản trị nội bộ của Công ty cũng đã được hiệu chỉnh, cập nhật cho phù hợp với Quy định hoạt động của doanh nghiệp, nhưng đến hết năm 2015 còn một số chưa được hoàn thiện, ban hành.

Công tác tìm kiếm, phát triển được dự án mới còn nhiều khó khăn do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan. Công ty cũng đã tập trung nhân lực và đang xây dựng định hướng nghiên cứu, phát triển, tìm kiếm các dự án mới trình HĐQT xem xét, tạo cơ sở phát triển trong tương lai.

Theo quy định hiện hành, đối với các dự án sử dụng đất, chủ đầu tư phải đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu từ 15% đến 20% tổng mức đầu tư của dự án tùy theo quy mô sử dụng đất, vì vậy để triển khai kế hoạch SXKD năm 2016 và giai đoạn 2016 - 2020 Công ty cần đảm bảo nguồn lực tài chính dài hạn đặc biệt là nguồn vốn chủ sở hữu. Việc tăng vốn điều lệ là yêu cầu cấp bách trong công tác tài chính cho giai đoạn 2016 - 2020.

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

### HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ TỪNG THÀNH VIÊN

#### Hoạt động của Ban Kiểm soát

Giữa hai kỳ ĐHCĐ thường niên, Ban Kiểm soát đã tiến hành các hoạt động sau:

- Kiểm tra giám sát, việc quản lý và thực hiện kế hoạch năm 2015 của HĐQT và Ban Điều hành, kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý của các hoạt động SXKD theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty, các quy chế, quy định của Tổng công ty và của Nhà nước; Kiểm tra, giám sát việc ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.
  - Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Xem xét báo cáo quý, 6 tháng và Báo cáo tài chính của Công ty năm 2015 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.
  - Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị, các cuộc họp giao ban của Công ty, thẩm định báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động của Công ty;
  - Được mời tham gia vào các Tổ công tác của Công ty nhằm rà soát, sửa đổi bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty; rà soát, hiệu chỉnh, hoàn thiện các quy chế, quy định của Công ty phục vụ công tác quản trị và điều hành;
- Công tác kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát Công ty được thực hiện thường xuyên giúp phát hiện và khắc phục những tồn tại trong hệ thống quản lý và kiểm soát nội bộ.

#### Các cuộc họp và quyết định của Ban Kiểm soát

Trong năm 2015, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ hàng quý và đột xuất để kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty, bao gồm đánh giá hoạt động kế toán và tài chính, kết quả hoạt động SXKD, quản trị và điều hành của Công ty, cũng như hoạt động của HĐQT. Các cuộc họp của Ban Kiểm soát diễn ra dân chủ, các biên bản cuộc họp được ghi chép chi tiết, rõ ràng và lưu giữ đầy đủ.

Thù lao và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2015, thù lao của Trưởng Ban kiểm soát hoạt động kiêm nhiệm là 2.000.000 đồng/tháng; Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động toàn thời gian tại Công ty được thực hiện theo quy chế trả lương của Công ty; thù lao của thành viên Ban Kiểm soát là 1.000.000 đồng/tháng. Tổng thù lao chi trả cho thành viên Ban kiểm soát kiêm nhiệm trong năm là 24.000.000 đồng.



### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2015

#### Kết quả giám sát đối với công tác hạch toán kế toán, kiểm toán

- Ban Kiểm soát đánh giá hệ thống sổ sách kế toán của Công ty là rõ ràng và đáng tin cậy. Các số liệu kế toán trong báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực tình hình tài chính. Các Báo cáo tài chính quý, năm được lập đúng thời hạn và tuân thủ các chuẩn mực kế toán. Báo cáo tài chính năm 2015 đã được Công ty kiểm toán chấp nhận toàn bộ. Ban Kiểm soát không phát hiện bất thường nào trong hoạt động tài chính của Công ty.

- ĐHCĐ thường niên 2015 đã phê duyệt Công ty CPA Việt Nam là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính 2015, đồng thời ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán trong trường hợp không thống nhất với CPA về tiến độ và mức phí kiểm toán. Do Công ty CPA Việt Nam có những thay đổi có thể ảnh hưởng đến tiến độ kiểm toán, HĐQT đã thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty. Việc lựa chọn này tuân thủ đúng Điều lệ và Nghị quyết của ĐHCĐ.

#### Kết quả giám sát đối với thành viên Hội đồng quản trị và Ban giám đốc

- Trong năm 2015, HĐQT đã ban hành 24 Nghị quyết và 31 Quyết định nhằm ban hành các quy chế, chỉ đạo Giám đốc trong công tác điều hành hoạt động của Công ty. Các nghị quyết của HĐQT có nội dung phù hợp với Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật.

- Công tác chỉ đạo điều hành của Ban giám đốc Công ty đã tuân thủ đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong Điều lệ Công ty, tuân thủ theo nghị quyết của HĐQT. Các quyết định của Giám đốc Công ty phù hợp với quyền hạn được giao.

#### Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát và HĐQT, Giám đốc Công ty

Trong năm 2015, Ban Kiểm soát đã được mời tham dự tất cả các cuộc họp của HĐQT, họp giao ban của Giám đốc Công ty, được cung cấp đầy đủ thông tin về các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Giám đốc Công ty. Trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban Kiểm soát đã được HĐQT, Giám đốc Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Năm 2016 là năm khởi đầu cho kế hoạch 5 năm 2016 - 2020, đồng thời là năm bước vào giai đoạn 02 triển khai Đề án Tái cơ cấu, vì vậy HĐQT đã chỉ đạo xây dựng Kế hoạch năm 2016 với một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh có tăng trưởng hợp lý, vừa tạo lập các tiền đề cần thiết, xây dựng kế hoạch 05 năm giai đoạn 2016 - 2020, với mục tiêu đưa Công ty HUD2 trở thành một đơn vị hoạt động hiệu quả nhất trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản, quan tâm đến lĩnh vực tạo lập văn phòng cho thuê và từng bước nâng cao năng lực xây lắp, thi công các công trình xây dựng và một số ngành nghề có liên quan.

### DỰ BÁO TÌNH HÌNH, BỐI CẢNH THỰC HIỆN

Giai đoạn 2016-2020, được dự báo nền kinh tế khu vực và Việt Nam phục hồi nhưng còn chậm và tiềm ẩn nhiều rủi ro và có những diễn biến khó lường. Thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, nhu cầu nhà ở của nhân dân còn rất lớn. Mặt khác, với chủ trương của Đảng và Nhà nước về tiếp tục thực hiện 3 khâu đột phá trong đó có xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, với một số công trình hiện đại, tập trung vào hệ thống giao thông và hạ tầng đô thị lớn sẽ tạo điều kiện cho lĩnh vực phát triển đô thị và nhà ở phát triển.

### KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2016

Kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh đạt được trong năm 2015 là cơ sở và tiền đề cho việc xây dựng và thực hiện Kế hoạch năm 2016, năm đầu của Kế hoạch SXKD 5 năm 2016 – 2020. Tiếp nối đà tăng trưởng của năm 2015, Công ty HUD2 đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh 2016 với các nội dung cụ thể sau:

#### Chỉ tiêu chính

TT	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	% Kế hoạch 2016/ Thực hiện 2015
1	Giá trị SXKD	Tỷ đồng	313,6	346,6	111%
2	Giá trị đầu tư	"	286,1	375,5	131%
3	Tổng doanh thu	"	295,7	319,5	108%
4	Lợi nhuận trước thuế	"	29,0	21,1	73%
5	Lợi nhuận sau thuế	"	22,7	16,9	75%
6	Nộp NSNN	"	13,7	13,4	98%
7	Tỷ lệ chia cổ tức (%)	%	15%	15%	100%

### MỤC TIÊU TRỌNG TÂM

#### Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

- Thi công hoàn thành cơ bản phần thô Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng Twin Towers (B1, B2, DV- CT2) đảm bảo cho kế hoạch kinh doanh của dự án.
- Hoàn thành công tác kinh doanh NOXH Thái Bình.
- Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư Dự án xây dựng tòa nhà văn phòng và nhà ở tại 777 Giải Phóng để triển khai thực hiện đầu tư giai đoạn 2017-2018

#### Thực hiện hợp đồng ủy quyền

Thực hiện kế hoạch đầu tư đã được Chủ đầu tư phê duyệt và đáp ứng kế hoạch kinh doanh của toàn dự án như: Hoàn thành công tác giám sát, tư vấn đầu tư của nhà thầu các hạng mục đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với mặt bằng đã giải phóng mặt bằng và tổ chức triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng phần đất còn lại đối với dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật KĐTMT Tây nam Linh Đàm.

#### Nghiên cứu các dự án mới

Triển khai công tác nghiên cứu, đánh giá, xây dựng phương án đầu tư các dự án: Tổ hợp trung tâm thương mại, nhà ở, dịch vụ ăn uống tại Mạo Khê; Cải tạo chung cư cũ tại Giảng Võ. Ngoài ra, nghiên cứu một số dự án mới: KĐT Kiều Kỵ Gia Lâm; 212 Hoàng Quốc Việt; Khu HH02, NT06 Việt Hưng. Dự án khu nhà ở của Công ty VMEP tại Lê Trọng Tấn, La Khê, Hà Đông, Hà Nội...

### GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

#### Tổ chức nghiên cứu phát triển dự án

Bám sát định hướng dài hạn của Công ty, xây dựng kế hoạch nghiên cứu dự án, tập trung và ưu tiên những dự án trên địa bàn có nhu cầu nhà ở cao, thu hồi vốn nhanh và có quy mô phù hợp với năng lực của Công ty.

Xây dựng chương trình: Khi đi vào từng dự án cụ thể, tại các địa bàn khác nhau có kế hoạch chi tiết phù hợp để công tác nghiên cứu nhanh chóng đưa ra quyết định kịp thời.

Tổ chức bộ phận thực hiện như: Thành lập tổ nghiên cứu với thành viên trong Tổ đáp ứng nhu cầu của công việc, nắm bắt được các chế độ chính sách tại địa bàn nghiên cứu dự án.

#### Tiếp tục triển khai có hiệu quả các dự án đang thực hiện

Rà soát, lập kế hoạch tổ chức thực hiện đầu tư, kinh doanh các dự án.

Kiểm tra, giám sát và nâng cao vai trò kết nối giữa các nhà thầu trong công tác phối hợp để triển khai đầu tư dự án một cách hiệu quả, tránh lãng phí, thất thoát.

Giải quyết xử lý dứt điểm các vấn đề tồn đọng và hoàn thành công tác kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư với các dự án Bắc Linh Đàm mở rộng (X1, X2); KP3-4 Trần Hưng Đạo, Thái Bình và bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương và bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

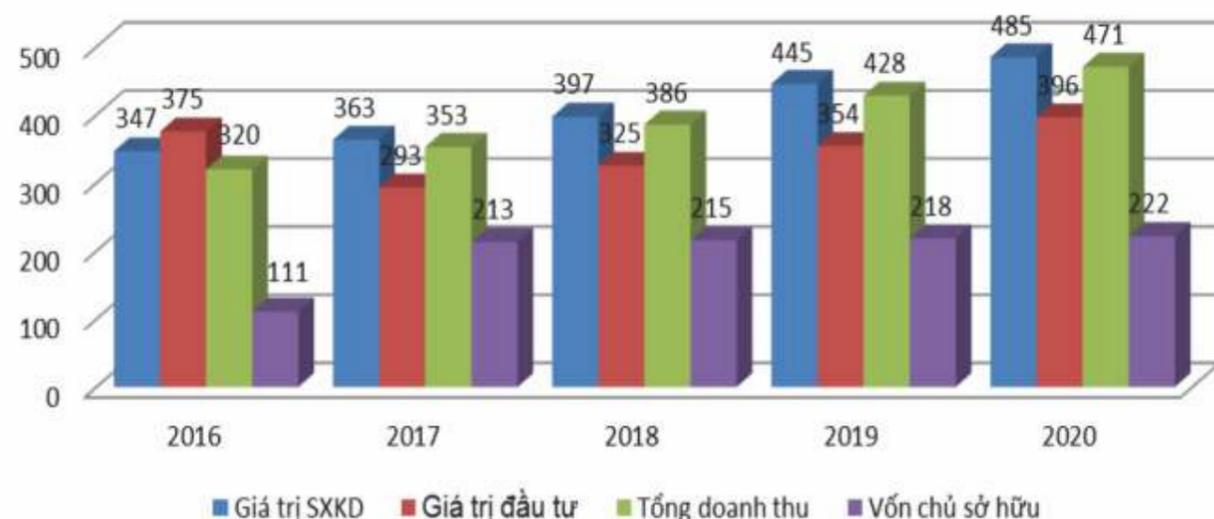
#### Công tác tài chính

Thực hiện cơ chế giám sát điều hành theo kế hoạch tài chính, rà soát, bổ sung, xây dựng các quy chế, quy định, các hệ thống chỉ tiêu tài chính cần thiết nhằm tăng cường công tác kiểm soát thu chi. Triển khai nghị quyết của ĐHĐCĐ về việc niêm yết cổ phiếu của Công ty góp phần hoàn thiện cơ chế quản trị và minh bạch thông tin.

**KẾ HOẠCH SXKD 5 NĂM GIAI ĐOẠN 2016 - 2020**

**Các chỉ tiêu kế hoạch 5 năm 2016 – 2020**

**CHỈ TIÊU KH 2016 - 2020**



*Ghi chú: Vốn chủ sở hữu tăng bao gồm kế hoạch tăng vốn điều lệ*

**Định hướng, mục tiêu phát triển**

Trên cơ sở nội lực hiện tại, thương hiệu HUD và bám sát Kế hoạch phát triển của Tổng công ty, Kế hoạch 05 năm giai đoạn 2016 – 2020 của Công ty được xây dựng theo định hướng:

- Nâng cao năng lực hoạt động, tăng hiệu quả SXKD để tiết kiệm, khả năng cạnh tranh của Công ty; nâng cao uy tín của Công ty và thương hiệu HUD đối với khách hàng và đối tác hợp tác;
- Lãnh mạnh hoá và nâng cao vị thế tài chính, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự phát triển bền vững của Công ty.
- Xây dựng đội ngũ nhân lực phù hợp với quá trình tái cơ cấu và phát triển của Công ty giai đoạn 2016 – 2020;
- Nâng cao năng lực quản trị, hoàn thiện mô hình tổ chức đảm bảo nguyên tắc minh bạch, hiệu quả lấy lợi ích của cổ đông làm mục tiêu xuyên suốt.

**Các mục tiêu cụ thể**

- Tăng trưởng doanh thu đạt 9% - 11%/năm; lợi nhuận trước thuế/doanh thu: đạt 6%;
- Cổ tức bình quân: khoảng 8%/năm;
- Tích lũy vốn chủ sở hữu bình quân: 2%/năm.

**Nhiệm vụ và giải pháp chủ yếu trong giai đoạn 2016 - 2020**

**Đẩy mạnh sản xuất, kinh doanh, đầu tư phát triển**

Tập trung vào ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư, phát triển, kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu đô thị và một số ngành nghề có liên quan như: thi công xây lắp, dịch vụ quản lý nhà ở, khu đô thị v.v.

Nhiệm vụ trong từng lĩnh vực cụ thể như sau:

- Tập trung nguồn lực triển khai các dự án đầu tư đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt như dự án Twin Towers, Dự án Tòa nhà 777 Giải Phóng. Nghiên cứu phát triển các dự án mới có quy mô phù hợp với năng lực của Công ty, tập trung tại các địa bàn truyền thống, địa bàn có tiềm năng kinh tế và nhu cầu nhà ở cao, trong đó chú trọng đến phát triển các dự án nhà ở xã hội. Thực hiện việc quyết toán các dự án sau khi hoàn thành.
- Xây dựng và thực hiện đề án nâng cao năng lực của hoạt động thi công xây lắp, bao gồm đầu tư trang thiết bị công nghệ tiên tiến, nghiên cứu áp dụng mô hình quản lý phù hợp nhằm tăng tính chủ động, tính trách nhiệm trong việc tìm kiếm công trình thi công, đóng góp vào hiệu quả hoạt động chung của Công ty.
- Tổ chức bộ phận kinh doanh theo hướng chuyên nghiệp, linh hoạt. Nâng cao năng lực đánh giá, dự báo, đảm bảo việc tham gia của bộ phận kinh doanh ngay trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nhằm đưa ra định hướng sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường.

**Kiện toàn, đổi mới công tác quản trị doanh nghiệp**

Tiếp tục triển khai Đề án Tái cơ cấu đã được ĐHĐCĐ thông qua, đổi mới, kiện toàn cơ chế quản lý theo hướng tăng cường vai trò quản trị của Hội đồng quản trị và tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của Ban Giám đốc Công ty; thực hiện phân cấp, phân quyền cho cán bộ quản lý của Công ty; đảm bảo tuân thủ pháp luật, điều lệ Công ty.

Xây dựng quy trình lựa chọn, bổ nhiệm cán bộ quản lý; tiêu chuẩn đánh giá đối với các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát Công ty và các cán bộ quản lý khác. Rà soát, chỉnh sửa, xây dựng bổ sung toàn bộ các quy chế, quy trình nội bộ, đảm bảo khung pháp lý cho hoạt động điều hành SXKD của Công ty.

Tiếp tục triển khai phương thức Quản trị theo kế hoạch trong hoạt động điều hành của Công ty, bao gồm kế hoạch đầu tư, kinh doanh, kế hoạch tài chính ngắn hạn và dài hạn.

**Công tác tài chính**

Theo kế hoạch SXKD giai đoạn 2016 – 2020, dự kiến tổng nhu cầu vốn đầu tư của Công ty là 1.745 tỷ đồng, bình quân hàng năm là 350 tỷ đồng, để đáp ứng nhu cầu vốn trên, bên cạnh việc nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD, tăng cường tích lũy vốn chủ sở hữu, Công ty hướng tới mục tiêu hợp tác chiến lược với các tổ chức tín dụng cam kết tài trợ cho hoạt động đầu tư của Công ty, đồng thời trình ĐHĐCĐ thông qua phương án tăng vốn điều lệ của Công ty lên khoảng 200 tỷ đồng.

Thiết lập cơ chế giám sát điều hành theo kế hoạch tài chính, rà soát, bổ sung, xây dựng các quy chế, quy định, các hệ thống chỉ tiêu tài chính cần thiết nhằm tăng cường công tác kiểm soát thu chi. Triển khai nghị quyết của ĐHĐCĐ về việc niêm yết cổ phiếu của Công ty góp phần hoàn thiện cơ chế quản trị và minh bạch thông tin.

## QUẢN TRỊ RỦI RO

Là một công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty là đối tượng của rủi ro thị trường, rủi ro luật pháp và rủi ro tài chính. Công ty đã thể hiện những chính sách và đường lối quản trị rủi ro nhằm quản trị một cách toàn diện các chiến lược kinh doanh, cân đối rủi ro và đã thiết lập một quy trình giám sát rủi ro.

### Rủi ro thị trường

Những rủi ro thị trường đem lại và gây thiệt hại cho quá trình hoạt động của Công ty có thể bao gồm những yếu tố chủ yếu sau:

- Những biến động của tình hình kinh tế, suy thoái kinh tế dẫn đến thu hẹp năng lực tài chính để đáp ứng nhu cầu về nhà ở của khách hàng.
- Các thay đổi trong chính sách của Chính phủ về thắt chặt tín dụng đối với cho vay bất động sản.
- Tình hình cung cầu trên thị trường, bao gồm cả việc xuất hiện các đối thủ cạnh tranh mới.

Để giảm thiểu tác động của rủi ro thị trường, công tác nghiên cứu đánh giá thị trường để đưa ra đề xuất cơ cấu sản phẩm phù hợp được đặt làm trọng tâm ngay trong quá trình nghiên cứu phát triển dự án nhằm đảm bảo sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường và sức mua của khách hàng.

### Rủi ro về luật pháp

Việt Nam có một môi trường chính trị ổn định, luật pháp cởi mở. Tuy nhiên hệ thống văn bản pháp luật chưa hoàn chỉnh, hiệu lực thực thi yếu, các chiến lược dài hạn về chính sách tài chính, chính sách thuế chưa được công khai trước. Bên cạnh đó, một số sự thay đổi trong các quy định pháp luật sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đầu tư đặc biệt là các luật thuế, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản v.v.

Để giảm thiểu rủi ro về luật pháp, công tác đào tạo bồi dưỡng pháp lý luôn được đặt làm trọng tâm trong công tác đào tạo hàng năm. Bên cạnh đó, đối với các giao dịch phức tạp, Công ty tìm kiếm các đơn vị tư vấn pháp lý uy tín để bảo vệ lợi ích của Công ty.

### Rủi ro tài chính

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty luôn có nhu cầu vốn lớn để triển khai đầu tư vào các dự án, đặc biệt khi dự án có thời gian triển khai dài. Phần lớn nguồn vốn này được huy động từ ngân hàng với lãi suất thả nổi, ngoài ra việc huy động vốn từ ngân hàng còn đối mặt với các rủi ro liên quan đến chính sách tín dụng của Chính phủ đối với đầu tư bất động sản. Nếu lãi suất tăng cao hoặc ngân hàng ngưng giải ngân theo cam kết sẽ gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, việc xây dựng các mối quan hệ tốt với các ngân hàng thương mại lớn sẽ giúp Công ty đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý.

### Rủi ro khác

Một số rủi ro khác cũng ảnh hưởng đến hoạt động của các công ty như: Rủi ro về lạm phát, rủi ro do thiên tai, địch họa, và các rủi ro xuất phát từ nguyên nhân hệ thống, quy trình, con người hoặc các sự kiện bên ngoài v.v.



HOẠT ĐỘNG  
CỘNG ĐỒNG



*Đại Gia đình HUD2 - Hướng tới tương lai  
Cát Bà - 2015*

# HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG



Team Building - 20/10/2015



*Đem nụ cười đến bản cao*  
Đ/c Trịnh Văn Huynh - Bí thư ĐTN HUD2  
tặng dê cho đồng bào nghèo huyện Bắc Mê - Hà Giang



*San sẻ tình thương*  
Ban nữ công HUD2 trao quà cho bệnh nhân nhi  
Bệnh viện Huyết học Trung Ương

TIÊN PHONG

HIỆU QUẢ

NHÂN ÁI



*Chung sức vươn lên*  
Cát Bà - 2015



*Thắp sáng tương lai*  
Khánh thành công trình nâng cấp nhà lưu trú và trao học bổng  
cho học sinh nội trú Trường PT DTBT Tiểu học Pải Lũng - Mèo Vạc - Hà Giang

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## NĂM 2015

**06** | **BÁO CÁO TÀI CHÍNH** | **HUD2**  
Báo cáo kiểm toán độc lập  
Báo cáo tài chính được kiểm toán

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai,  
Thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ

Ban Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước - Công ty Đầu tư Phát triển nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị.

Công ty được thành lập theo Quyết định số 821/QĐ-BXD ngày 19 tháng 6 năm 2000 và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 theo Quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12 tháng 8 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01 tháng 10 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 18 tháng 01 năm 2016.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY HUD2.

Tên viết tắt: HUD2

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Ngô Văn Thanh	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2015
Ông Lê Xuân Thanh	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2015
Ông Nguyễn Quang Vinh	Ủy viên	
Ông Khuất Trung Thắng	Ủy viên	
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Ủy viên	

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Thế Ước	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2015
Ông Ngô Văn Thanh	Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2015
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Bá Hùng	Trưởng ban
Ông Nguyễn Lưu Kiên	Thành viên
Bà Phạm Thị Thu Mai	Thành viên

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai,  
Thành phố Hà Nội

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Quản trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Quản trị Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

#### Cam kết khác

Ban Quản trị cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 10 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Quản trị  


**Ngô Văn Thanh**  
Chủ tịch hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2016

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Quản trị  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 được lập ngày 19 tháng 02 năm 2016, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Quản trị

Ban Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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 Quản trị 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 Quản trị 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 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 Phát triển nhà HUD2 tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chi phí phải trả, các khoản trích trước của các dự án đã hoàn thành chưa được hoàn nhập ghi tăng thu nhập khác do chờ quyết toán cuối cùng.

### Vấn đề khác

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam đã lưu ý về vấn đề được nhấn mạnh nêu trên.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Nguyễn Thanh Tùng**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 0063-2013-002-1

**Vũ Xuân Biền**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 0743-2013-002-1

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2016



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>231.615.501.953</b>	<b>382.858.660.535</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>24.919.705.301</b>	<b>24.055.922.049</b>
111	1. Tiền		24.919.705.301	14.055.922.049
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	10.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>5.200.000.000</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.200.000.000	-
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>98.798.011.488</b>	<b>91.313.910.225</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	84.040.360.451	83.389.824.235
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		7.563.268.415	2.731.150.063
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	7.194.382.622	5.192.935.927
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	7	<b>102.697.785.164</b>	<b>266.358.199.930</b>
141	1. Hàng tồn kho		102.697.785.164	266.358.199.930
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		-	<b>1.130.628.331</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	-	37.442.883
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	-	1.093.185.448
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>8.821.052.033</b>	<b>7.136.375.327</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>8.519.698.037</b>	<b>6.752.189.763</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	8.519.698.037	6.752.189.763
222	- Nguyên giá		13.684.250.740	11.408.483.467
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(5.164.552.703)	(4.656.293.704)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>301.353.996</b>	<b>384.185.564</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	301.353.996	384.185.564
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>240.436.553.986</b>	<b>389.995.035.862</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>130.677.523.597</b>	<b>283.443.172.065</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>130.677.523.597</b>	<b>279.133.392.265</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	13.661.135.103	154.063.453.128
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.450.347.422	672.029.200
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	5.492.459.319	1.029.753.068
314	4. Phải trả người lao động		2.472.322.119	1.358.229.739
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	40.123.415.162	58.330.499.455
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	13	37.238.927.125	22.393.666.328
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	26.700.000.000	40.584.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.538.917.347	701.761.347
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		-	<b>4.309.779.800</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	-	4.309.779.800
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>109.759.030.389</b>	<b>106.551.863.797</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	15	<b>109.759.030.389</b>	<b>106.551.863.797</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		89.623.530.000	89.623.530.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		89.623.530.000	89.623.530.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		4.939.124.000	4.939.124.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		778.227.000	778.227.000
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		14.055.863.797	11.210.982.797
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		362.285.592	-
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		362.285.592	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>240.436.553.986</b>	<b>389.995.035.862</b>

  
Trần Thực Anh  
Người lập

  
Nguyễn Quang Vinh  
Kế toán trưởng



  
Ngô Văn Thanh  
Chủ tịch hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2016

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

Năm 2015

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	295.692.348.448	259.596.345.893
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		295.692.348.448	259.596.345.893
11	4. Giá vốn hàng bán	17	247.628.673.797	216.735.485.364
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		48.063.674.651	42.860.860.529
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18	619.570.013	1.140.322.543
22	7. Chi phí tài chính	19	2.602.030.463	3.446.033.627
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.517.688.245	3.370.822.499
25	8. Chi phí bán hàng		1.164.788.504	2.393.433.315
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	16.205.745.305	19.070.360.959
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		28.710.680.392	19.091.355.171
31	11. Thu nhập khác	21	583.941.449	3.607.434.124
32	12. Chi phí khác	22	305.833.002	1.783.254.939
40	13. Lợi nhuận khác		278.108.447	1.824.179.185
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.988.788.839	20.915.534.356
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23	6.300.148.586	9.807.607.018
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		22.688.640.253	11.107.927.338
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24	2.029	1.239

Trần Thục Anh  
Người lập

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2016

Nguyễn Quang Vinh  
Kế toán trưởng



Ngô Văn Thanh  
Chủ tịch hội đồng quản trị

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm 2015

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		313.089.960.204	247.216.022.685
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(254.189.040.691)	(227.906.213.382)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(9.834.203.091)	(7.949.600.019)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(4.209.489.793)	(1.923.283.014)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.093.630.025)	(10.240.827.502)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		808.533.719	6.433.078.231
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.437.655.284)	(18.184.454.695)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		33.134.475.039	(12.555.277.696)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.475.040.000)	(249.590.155)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(53.200.000.000)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		48.000.000.000	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		605.530.013	1.109.211.543
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(7.069.509.987)	859.621.388
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		34.080.175.461	48.840.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(52.273.955.261)	(26.705.779.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.007.402.000)	(4.379.592.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(25.201.181.800)	17.754.629.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		863.783.252	6.058.972.692
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		24.055.922.049	17.996.949.357
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	24.919.705.301	24.055.922.049

Trần Thục Anh  
Người lập

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2016

Nguyễn Quang Vinh  
Kế toán trưởng



Ngô Văn Thanh  
Chủ tịch hội đồng quản trị

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*Năm 2015*

### **1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2 được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước - Công ty Đầu tư Phát triển nhà số 2 thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị.

Công ty được thành lập theo Quyết định số 821/QĐ-BXD ngày 19 tháng 6 năm 2000 và chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2 theo Quyết định số 1293/QĐ-BXD ngày 12 tháng 8 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101043105 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 01 tháng 10 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 18 tháng 01 năm 2016.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: HOUSING DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: HUD2

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 89.623.530.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 89.623.530.000 đồng; tương đương 8.962.353 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới

Hoạt động xây lắp

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư các dự án theo hình thức chia khóa trao tay; Đầu tư kinh doanh văn phòng cho thuê, khách sạn, bãi đỗ xe; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật liệu xây dựng (đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật);

#### **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

- Hoạt động chính của công ty trong năm tài chính là hoạt động đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới, dự án nhà ở xã hội và hoạt động xây lắp. Trong đó hoạt động xây lắp và dự án nhà ở xã hội là hai hoạt động mới phát sinh doanh thu trong năm tài chính.

- Chi phí tài chính trong năm tăng là do Công ty đã bán toàn bộ dự án Tòa nhà CC7 Linh Đàm và kết chuyển toàn bộ chi phí lãi vay của dự án này vào chi phí tài chính trong năm.

### **2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

#### **2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

#### **2.2 . 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### **2.3 . Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC, tại Thuyết minh số 30.

#### **2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại Công ty.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**2.5 . Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu*

## Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

## Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

**2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**2.7 . Các khoản đầu tư tài chính**

*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 thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ vào khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**2.8 . Các khoản nợ phải thu**

Các khoản 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**2.9 . Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**2.10 . Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                                   |         |     |
|-----------------------------------|---------|-----|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05 - 30 | năm |
| - Máy móc, thiết bị               | 05 - 10 | năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 | năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 05 | năm |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng  
Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng  
Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**2.11 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Công ty đang thực hiện hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (TCT) theo Hợp đồng kinh tế số 136/HĐKT-TCT ngày 06 tháng 12 năm 2006. Theo quy định trong hợp đồng thì:

1. TCT giao cho Công ty tiếp tục quản lý, triển khai thực hiện đầu tư Dự án Khu phố 3, 4 - Khu Đô thị mới Trần Hưng Đạo - Thành phố Thái Bình - Tỉnh Thái Bình. Bao gồm: Dự án Nhà ở thấp tầng tại Khu phố 3, 4 - Khu Đô thị mới Trần Hưng Đạo - Thành phố Thái Bình - Tỉnh Thái Bình (đã và đang thực hiện tại thời điểm ký hợp đồng hợp tác kinh doanh); các diện tích đất công cộng, dự án nhà cao tầng trong Dự án Khu phố 3, 4 - Khu Đô thị mới Trần Hưng Đạo - Thành phố Thái Bình - Tỉnh Thái Bình (sẽ triển khai sau ký hợp đồng hợp tác kinh doanh).

2. Phương thức xác định kết quả kinh doanh:

- Đối với Dự án đã thực hiện đầu tư: Nhà ở thấp tầng Khu phố 3, 4 - Khu Đô thị mới Trần Hưng Đạo - Thành phố Thái Bình - Tỉnh Thái Bình.

+ Bên B chuyển trả Bên A chi phí thực tế mà Bên A đã đầu tư cho dự án;

+ Lợi nhuận của Dự án được tính bằng tổng doanh thu từ hoạt động bán hàng của dự án trừ đi tổng chi phí đầu tư của dự án. Trong đó: tổng doanh thu (bao gồm cả VAT) tạm tính là 292.788.547.000 đồng, tổng chi phí đầu tư tạm tính là: 214.883.340.000 đồng.

- Đối với Dự án nhà cao tầng: Lợi nhuận của dự án được xác định căn cứ vào phương án kinh doanh và dự toán kinh phí đầu tư do Hội đồng quản trị Tổng công ty phê duyệt.

- Đối với các ô đất công cộng trong dự án: Doanh thu thu được từ việc chuyển giao hạ tầng từ các lô đất công cộng của dự án sau khi đã trừ đi các chi phí thực tế phát sinh từ hoạt động chuyển giao hạ tầng của dự án này sẽ được tính là lợi nhuận của dự án.

3. Phương thức phân chia lợi nhuận: Phần lợi nhuận của dự án này sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chia theo tỷ lệ giữa bên B và bên A là 50:50

Công ty đang thực hiện hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (TCT) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 392/HĐHTKD-HUD ngày 02 tháng 10 năm 2014 về việc đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình nhà ở xã hội Thái Bình. Theo quy định trong hợp đồng thì:

Phương thức xác định kết quả kinh doanh và phân chia lợi nhuận:

- Lợi nhuận của dự án được tính bằng tổng doanh thu trước thuế từ hoạt động bán, cho thuê nhà ở của Dự án trừ đi chi phí đầu tư trước thuế của Dự án.

- Tổng doanh thu của Dự án được xây dựng trên cơ sở Dự án đã được Bên A phê duyệt tại Quyết định số 575/QĐ-HĐTV ngày 26/8/2014 và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định về kinh doanh Nhà ở xã hội. Tổng chi phí của Dự án không vượt qua tổng mức đầu tư do Bên A phê duyệt.

- Phần lợi nhuận của dự án này sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chia theo tỷ lệ giữa bên B và bên A là 50:50

**2.12 . Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**2.13 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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.

**2.14 . Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

**2.15 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**2.16 . 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 phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty công bố việc tạm phê duyệt phân phối lợi nhuận sau thuế.

**2.17 . Doanh thu***Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, theo đó: 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, 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 phản ánh trên hóa đơn đã lập.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

**2.18 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

**2.19 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính

**2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

## c) Ưu đãi thuế

Theo Điều 11 của Thông tư 78/2014/TT-BTC, Công ty được áp dụng thuế suất 10% đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư - kinh doanh nhà ở xã hội Thái Bình để bán, cho thuê đối với các đối tượng quy định tại Điều 53 Luật nhà ở.

**2.21 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	1.470.011.138	572.132.447
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.449.694.163	13.483.789.602
Các khoản tương đương tiền	-	10.000.000.000
	<b><u>24.919.705.301</u></b>	<b><u>24.055.922.049</u></b>

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Tại 31/12/2015, khoản đầu tư đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 8 tháng có giá trị 5.200.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Thành với lãi suất 5,4%/năm. Hợp đồng tiền gửi này đã được cầm cố, thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hà Thành theo Thỏa thuận bảo lãnh tháng 1 năm 2016 về Bảo lãnh phần bảo hành công trình Tòa nhà Văn phòng làm việc A-CC7.

**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>		
- Nguyễn Trung Chính	-	10.066.440.000
- Phùng Xuân Sơn	3.304.199.000	9.004.199.000
- Nguyễn Bá Long	-	10.277.817.000
- Chu Thanh Thanh An	3.361.525.000	10.361.525.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Hudland	17.922.477.000	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	59.452.159.451	43.679.843.235
	<b><u>84.040.360.451</u></b>	<b><u>83.389.824.235</u></b>
<b>b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán</b>		
- Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn	84.040.360.451	83.389.824.235
	<b><u>84.040.360.451</u></b>	<b><u>83.389.824.235</u></b>
<b>c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>		
Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 29.	<b><u>19.104.887.535</u></b>	<b><u>843.273.535</u></b>

**6 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về bảo hiểm xã hội	1.103.294	-	-	-
Phải thu về bảo hiểm y tế	191.180	-	-	-
Phải thu về bảo hiểm thất nghiệp	84.869	-	-	-
Tạm ứng	2.834.632.000	-	1.958.368.282	-
Ký cược, ký quỹ	2.000.000	-	2.000.000	-
Phải thu khác	4.356.371.279	-	3.232.567.645	-
	<b><u>7.194.382.622</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>5.192.935.927</u></b>	<b><u>-</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**7 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	47.437.956	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	102.650.347.208	-	266.358.199.930	-
<i>DA CC7 Linh Đàm</i>	-	-	90.539.690.812	-
<i>DAĐT nhà thấp tầng TT5 - TNLĐ</i>	-	-	115.519.488.324	-
<i>DAĐT nhà cao tầng B1, B2, DV - CT2 - TNLĐ</i>	82.360.041.411	-	51.030.086.509	-
<i>DA Nhà ở xã hội Thái Bình</i>	17.720.917.513	-	7.506.388.010	-
<i>Dự án khác</i>	2.569.388.284	-	1.762.546.275	-
	<b><u>102.697.785.164</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>266.358.199.930</u></b>	<b><u>-</u></b>

**8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	9.249.590.155	2.089.193.312	69.700.000	11.408.483.467
- Mua trong năm	-	2.275.767.273	-	2.275.767.273
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>9.249.590.155</u></b>	<b><u>4.364.960.585</u></b>	<b><u>69.700.000</u></b>	<b><u>13.684.250.740</u></b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	3.175.000.000	1.444.038.148	37.255.556	4.656.293.704
- Khấu hao trong năm	349.918.032	135.107.635	23.233.332	508.258.999
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>3.524.918.032</u></b>	<b><u>1.579.145.783</u></b>	<b><u>60.488.888</u></b>	<b><u>5.164.552.703</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	6.074.590.155	645.155.164	32.444.444	6.752.189.763
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b><u>5.724.672.123</u></b>	<b><u>2.785.814.802</u></b>	<b><u>9.211.112</u></b>	<b><u>8.519.698.037</u></b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.311.767.857 đồng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	-	37.442.883
	<b>-</b>	<b>37.442.883</b>
Chi phí trả trước dài hạn khác	301.353.996	384.185.564
	<b>301.353.996</b>	<b>384.185.564</b>

**10 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị	2.596.458.000	2.596.458.000	145.084.116.504	145.084.116.504
Công ty CP Đầu tư XNK Thăng Long	2.132.274.000	2.132.274.000	2.132.274.000	2.132.274.000
Phải trả các đối tượng khác	8.932.403.103	8.932.403.103	6.847.062.624	6.847.062.624
	<b>13.661.135.103</b>	<b>13.661.135.103</b>	<b>154.063.453.128</b>	<b>154.063.453.128</b>
<b>b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn	13.661.135.103	13.661.135.103	154.063.453.128	154.063.453.128
	<b>13.661.135.103</b>	<b>13.661.135.103</b>	<b>154.063.453.128</b>	<b>154.063.453.128</b>
<b>d) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
	<b>4.356.106.300</b>	<b>4.356.106.300</b>	<b>150.715.886.854</b>	<b>150.715.886.854</b>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 29.)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**  
Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**11 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	1.093.185.448	-	8.792.980.273	6.504.037.711	-	1.195.757.114				
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	936.504.901	6.300.148.586	3.093.630.025	-	4.143.023.462				
Thuế Thu nhập cá nhân	-	93.248.167	616.065.287	555.634.711	-	153.678.743				
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	669.823.779	669.823.779	-	-				
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-				
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	500.000.000	500.000.000	-	-				
	<b>1.093.185.448</b>	<b>1.029.753.068</b>	<b>16.882.017.925</b>	<b>11.326.126.226</b>	<b>-</b>	<b>5.492.459.319</b>				

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**12 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	128.333.334	869.348.888
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	39.995.081.828	57.334.254.712
- Chi phí phải trả khác	-	126.895.855
	<b>40.123.415.162</b>	<b>58.330.499.455</b>

**13 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	14.586.287.341	7.611.882.400
- Phải trả UBND thành phố Hà Nội về các dự án	13.405.878.064	13.409.405.464
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.246.761.720	1.372.378.464
	<b>37.238.927.125</b>	<b>22.393.666.328</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**14 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2015		Trong năm		31/12/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay cá nhân <sup>(1)</sup>	34.840.000.000	34.840.000.000	600.000.000	8.740.000.000	26.700.000.000	26.700.000.000
- Vay ngắn hạn Ngân hàng NN và PTNT chi nhánh Hà Thành	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-
- Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hoàng Mai	-	-	6.500.000.000	6.500.000.000	-	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	5.744.000.000	5.744.000.000	-	5.744.000.000	-	-
	<b>40.584.000.000</b>	<b>40.584.000.000</b>	<b>14.100.000.000</b>	<b>27.984.000.000</b>	<b>26.700.000.000</b>	<b>26.700.000.000</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	10.053.779.800	10.053.779.800	-	10.053.779.800	-	-
- Ngân hàng NN và PTNT - CN Hà Thành	10.053.779.800	10.053.779.800	19.980.175.461	19.980.175.461	-	-
	<b>20.107.559.600</b>	<b>20.107.559.600</b>	<b>19.980.175.461</b>	<b>30.033.955.261</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(5.744.000.000)	(5.744.000.000)	-	(5.744.000.000)	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<b>4.309.779.800</b>	<b>4.309.779.800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Hợp đồng vay vốn cá nhân và các phụ lục kèm theo:

- + Mục đích vay: Vay vốn để bổ sung nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh nhà ở chung cư B1, B2, DV-CT2 thuộc dự án Khu ĐTM Tây Nam hồ Linh Đàm;
- + Thời hạn của hợp đồng: 9 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 8%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 26.700.000.000 đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tin chấp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 đường Giải Phóng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**15 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>10.301.067.623</b>	<b>798.252.888</b>	<b>106.440.201.511</b>
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	-	-	11.107.927.338	11.107.927.338
Trích lập các quỹ	-	-	-	1.599.889.000	(2.910.989.213)	(1.311.100.213)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(8.066.117.899)	(8.066.117.899)
Tiền thù lao và chi khác	-	-	-	-	(929.073.114)	(929.073.114)
Giảm khác	-	-	-	(689.973.826)	-	(689.973.826)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>11.210.982.797</b>	<b>-</b>	<b>106.551.863.797</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>11.210.982.797</b>	<b>-</b>	<b>106.551.863.797</b>
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	-	-	22.688.640.253	22.688.640.253
Điều chỉnh Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	(533.296.000)	533.296.000	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	3.378.177.000	(22.787.650.661)	(19.409.473.661)
Tạm chi Thù lao HĐQT	-	-	-	-	(72.000.000)	(72.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>4.939.124.000</b>	<b>778.227.000</b>	<b>14.055.863.797</b>	<b>362.285.592</b>	<b>109.759.030.389</b>

Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 169/NĐ-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty công bố việc tạm phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2015, như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00%	23.221.936.253
Lợi nhuận của dự án Khu phố 3,4 ở Thái Bình cho đối tác	0,14%	33.658.891
Lợi nhuận của dự án Nhà ở xã hội Thái Bình cho đối tác	2,87%	667.098.950
Tiền ưu đãi cho khách hàng tại dự án Khu phố 3,4 ở Thái Bình	0,84%	194.950.320
Thù lao HĐQT và BKS	0,59%	138.000.000
Trích thưởng Ban điều hành	2,15%	500.000.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19,40%	4.504.236.000
Trích Quỹ đầu tư phát triển	14,55%	3.378.177.000
Chi trả cổ tức (bằng 15% vốn điều lệ)	57,89%	13.443.529.500
Lợi nhuận chưa phân phối	1,56%	362.285.592

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	51,00%	45.708.000.000	51,00%	45.708.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	49,00%	43.915.530.000	49,00%	43.915.530.000
	<b>100%</b>	<b>89.623.530.000</b>	<b>100%</b>	<b>89.623.530.000</b>

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	89.623.530.000	89.623.530.000
- Vốn góp đầu năm	89.623.530.000	89.623.530.000
- Vốn góp cuối năm	89.623.530.000	89.623.530.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	13.443.529.500	8.066.117.899
- Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	13.443.529.500	8.066.117.899

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2015	01/01/2015
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.962.353	8.962.353
- Cổ phiếu phổ thông	8.962.353	8.962.353
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e) Các quỹ công ty**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Quỹ đầu tư phát triển	14.055.863.797	11.210.982.797
	<b>14.055.863.797</b>	<b>11.210.982.797</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng  
Mai, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**16 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Doanh thu dự án	282.639.323.540	248.713.529.947
Doanh thu hoạt động xây lắp	13.053.024.908	-
Doanh thu khác	-	10.882.815.946
	<b>295.692.348.448</b>	<b>259.596.345.893</b>
Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 29.)	<b>94.402.335.455</b>	-

**17 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	234.967.239.638	216.576.038.961
Giá vốn của hoạt động xây lắp	12.661.434.159	-
Giá vốn khác	-	159.446.403
	<b>247.628.673.797</b>	<b>216.735.485.364</b>

**18 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	619.570.013	1.140.322.543
	<b>619.570.013</b>	<b>1.140.322.543</b>

**19 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lãi tiền vay trong kỳ	2.517.688.245	3.370.822.499
Chi phí tài chính khác	84.342.218	75.211.128
	<b>2.602.030.463</b>	<b>3.446.033.627</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng  
Mai, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**20 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.499.092.295	11.336.293.413
Chi phí đồ dùng văn phòng	295.029.343	365.931.298
Chi phí khấu hao tài sản	685.716.236	933.519.294
Thuế, phí, lệ phí	574.341.159	3.385.132.048
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.459.696.215	2.232.995.226
Chi phí khác bằng tiền	691.870.057	816.489.680
	<b>16.205.745.305</b>	<b>19.070.360.959</b>

**21 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Hoàn nhập chi phí trích trước	357.400.175	1.771.117.763
Thu nhập khác	226.541.274	1.836.316.361
	<b>583.941.449</b>	<b>3.607.434.124</b>

**22 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Các khoản bị phạt	94.247.854	-
Chi phí khác	211.585.148	1.783.254.939
	<b>305.833.002</b>	<b>1.783.254.939</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh Bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.506.346.728	20.915.534.356
Các khoản điều chỉnh tăng	105.510.645	85.916.667
- Chi phí không hợp lệ	105.510.645	85.916.667
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(7.783.865.760)
- Tiền thuế truy thu	-	(7.783.865.760)
Thu nhập tính thuế TNDN	27.611.857.373	13.217.585.263
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 22%)</b>	<b>6.074.608.622</b>	<b>2.907.868.758</b>
Truy thu thuế theo biên bản kiểm toán nhà nước	77.295.752	6.899.738.260
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	936.504.901	1.369.725.385
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(3.093.630.025)	(10.240.827.502)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD Bất động sản</b>	<b>3.994.779.250</b>	<b>936.504.901</b>
<b>Thuế TNDN từ dự án nhà ở xã hội Thái Bình</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.482.442.111	-
Thu nhập tính thuế TNDN	1.482.442.111	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (thuế suất 10%)</b>	<b>148.244.211</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm Dự án nhà ở Xã hội Thái Bình</b>	<b>148.244.212</b>	<b>-</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	6.300.148.586	9.807.607.018
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>4.143.023.462</b>	<b>936.504.901</b>

**24 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	22.688.640.253	11.107.927.338
Các khoản điều chỉnh	(4.504.236.000)	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	(4.504.236.000)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	18.184.404.253	11.107.927.338
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.962.353	8.962.353
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.029</b>	<b>1.239</b>

Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Công ty để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2014 bao gồm cả số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi. Năm 2015, theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC, số dự tính phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi được loại ra khi tính Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**25 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2015	Năm 2014
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.566.567.010	8.889.587.135
Chi phí nhân công	32.512.393.409	15.012.374.164
Chi phí khấu hao tài sản cố định	508.258.999	933.519.294
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.369.304.568	25.058.669.694
Chi phí khác bằng tiền	3.170.042.394	6.526.103.383
	<b>100.126.566.380</b>	<b>56.420.253.670</b>

**26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.919.705.301	-	24.055.922.049	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	91.234.743.073	-	88.582.760.162	-
Các khoản cho vay	5.200.000.000	-	-	-
	<b>121.354.448.374</b>	<b>-</b>	<b>112.638.682.211</b>	<b>-</b>
Giá trị sổ kế toán				
	31/12/2015	01/01/2015		
	VND	VND		
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	26.700.000.000	44.893.779.800		
Phải trả người bán, phải trả khác	50.900.062.228	176.457.119.456		
Chi phí phải trả	40.123.415.162	58.330.499.455		
	<b>117.723.477.390</b>	<b>279.681.398.711</b>		

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính năm do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Quản trị Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng  
Mai, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.919.705.301	-	-	24.919.705.301
Phải thu khách hàng, phải thu khác	91.234.743.073	-	-	91.234.743.073
Các khoản cho vay	5.200.000.000	-	-	5.200.000.000
	<b>121.354.448.374</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>121.354.448.374</b>
<b>Tại ngày 01/01/2015</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.055.922.049	-	-	24.055.922.049
Phải thu khách hàng, phải thu khác	88.582.760.162	-	-	88.582.760.162
	<b>112.638.682.211</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>112.638.682.211</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng  
Mai, Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>				
Vay và nợ	26.700.000.000	-	-	26.700.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	50.900.062.228	-	-	50.900.062.228
Chi phí phải trả	40.123.415.162	-	-	40.123.415.162
	<b>117.723.477.390</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117.723.477.390</b>
<b>Tại ngày 01/01/2015</b>				
Vay và nợ	44.893.779.800	-	-	44.893.779.800
Phải trả người bán, phải trả khác	176.457.119.456	-	-	176.457.119.456
Chi phí phải trả	58.330.499.455	-	-	58.330.499.455
	<b>279.681.398.711</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>279.681.398.711</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**27 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**28 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Theo lĩnh vực kinh doanh**

	Hoạt động đầu tư dự án VND	Hoạt động xây lắp VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	282.639.323.540	13.053.024.908	295.692.348.448
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>47.672.083.903</b>	<b>391.590.748</b>	<b>48.063.674.651</b>
Tổng chi phí mua TSCĐ	2.275.767.273	-	2.275.767.273
Tài sản bộ phận trực tiếp	80.003.191.985	4.037.168.466	84.040.360.451
Tài sản không phân bổ	156.396.193.535	-	156.396.193.535
<b>Tổng tài sản</b>	<b>236.399.385.520</b>	<b>4.037.168.466</b>	<b>240.436.553.986</b>
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	720.218.200	730.129.222	1.450.347.422
Nợ phải trả không phân bổ	129.227.176.175	-	129.227.176.175
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>129.947.394.375</b>	<b>730.129.222</b>	<b>130.677.523.597</b>

**Theo khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**29 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:	Mối quan hệ	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Giao dịch mua hàng</b>		<b>2.944.180.794</b>	<b>15.571.728.499</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	784.084.545	2.139.968.182
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Cùng công ty mẹ	(1.974.149.507)	1.145.785.455
Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	Cùng công ty mẹ	2.394.611.256	10.465.740.272
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng công ty mẹ	1.517.407.863	559.293.772
Công ty CP xây lắp và phát triển nhà HUD3.3	Cùng công ty mẹ	(52.511.363)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10	Cùng công ty mẹ	-	1.145.875.818
Công ty Cổ phần xây dựng HUD 101	Cùng công ty mẹ	274.738.000	115.065.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2**

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

		<b>94.402.335.455</b>	<b>4.279.667.048</b>
<b>Giao dịch bán hàng</b>			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	836.447.273	4.268.854.030
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Cùng công ty mẹ	93.565.888.182	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà đô thị và Khu TTGT (HUDSE)	Cùng công ty mẹ	-	5.406.509
Công ty CP Đầu tư Tài chính Phát triển Nhà và Đô thị (HUD.VN)	Cùng công ty mẹ	-	5.406.509
<b>Giao dịch chia cổ tức, lợi nhuận, khác</b>		<b>8.819.735.553</b>	<b>4.555.720.000</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (cổ tức, lợi nhuận)	Công ty mẹ	7.556.957.841	4.555.720.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (khác)	Công ty mẹ	1.255.210.712	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUD-CIC (khác)	Cùng công ty mẹ	7.567.000	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		31.824.288.098	309.832.340.986
	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		<b>19.104.887.535</b>	<b>843.273.535</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	Cùng công ty mẹ	17.922.477.000	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	1.182.410.535	262.318.535
Công ty CP Phát triển nhà xã hội (HUD.VN)	Cùng công ty mẹ	-	580.955.000
<b>Phải thu khác</b>		<b>1.097.008.337</b>	<b>-</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	1.097.008.337	-
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>4.356.106.300</b>	<b>150.715.886.854</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	2.596.458.000	145.084.116.504
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Xây dựng HUD-CIC	Cùng công ty mẹ	744.863.050	72.775.000
Công ty TNHH NN MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Cùng công ty mẹ	1.014.785.250	5.420.379.450
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Cùng công ty mẹ	-	12.044.400
Công ty Cổ phần Xây dựng HUD101	Cùng công ty mẹ	-	126.571.500
<b>Trả trước cho người bán</b>		<b>2.300.225.557</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Cùng công ty mẹ	2.242.463.058	-
Công ty CP xây lắp và phát triển nhà HUD3.3	Cùng công ty mẹ	57.762.499	-
<b>Phải trả khác</b>		<b>8.158.803.855</b>	<b>4.200.283.639</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	8.158.803.855	4.100.283.639
Công ty CP Đầu tư Tài chính Phát triển Nhà và Đô thị (HUD.VN)	Cùng công ty mẹ	-	100.000.000
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		2.691.721.659	2.123.230.015
		Năm 2015	Năm 2014
		VND	VND
Thu nhập của Ban Điều hành, Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát		2.691.721.659	2.123.230.015

30 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, đã được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam. Một số chi tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu năm nay.

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014		Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC	
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Thay đổi
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>			
135	5. Các khoản phải thu khác	3.234.567.645	5.192.935.927
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	1.958.368.282	-
131	1. Phải thu khách hàng	83.389.824.235	83.389.824.235
132	2. Trả trước cho người bán	2.731.150.063	2.731.150.063
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	40.584.000.000	40.584.000.000
312	2. Phải trả người bán	154.063.453.128	154.063.453.128
313	3. Người mua trả tiền trước	672.029.200	672.029.200
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.029.753.068	1.029.753.068
315	5. Phải trả người lao động	1.358.229.739	1.358.229.739
316	6. Chi phí phải trả	58.330.499.455	58.330.499.455
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.393.666.328	22.393.666.328
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	701.761.347	701.761.347
334	4. Vay và nợ dài hạn	4.309.779.800	4.309.779.800

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HUD2

Số 777 Đường Giải Phóng, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014		Số liệu điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC	
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Số tiền
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	89.623.530.000	89.623.530.000
413	3. Vốn khác của chủ sở hữu	778.227.000	778.227.000
417	7. Quỹ đầu tư phát triển	6.280.270.241	11.210.982.797
418	8. Quỹ dự phòng tài chính	4.930.712.556	4.930.712.556
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
24	8. Chi phí bán hàng	2.393.433.315	2.393.433.315
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.070.360.959	19.070.360.959
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	-	-



Trần Thực Anh  
Người lập



Nguyễn Quang Vinh  
Kế toán trưởng



Ngô Văn Thanh  
Chủ tịch hội đồng quản trị  
Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2016

