

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2014

Hà Nội - Tháng 10 năm 2014

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
Bảng Cân đối kế toán	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh Báo cáo tài chính	7-19

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

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 4 ngày 15 tháng 4 năm 2014.

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà HUD Building, số 364 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

Ông Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Anh Vũ	Ủy viên
Ông Phạm Cao Sơn	Ủy viên
Bà Nguyễn Thanh Hương	Ủy viên

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

Ban Giám đốc

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/09/2014

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc



Phạm Cao Sơn
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

TÀI SẢN	MS	TM	30/09/2014	01/01/2014
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		624,331,027,815	585,811,754,755
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	53,525,679,862	94,626,191,901
1. Tiền	111		11,079,706,741	33,297,933,381
2. Các khoản tương đương tiền	112		42,445,973,121	61,328,258,520
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		187,423,941,595	152,995,478,103
1. Phải thu khách hàng	131		129,671,175,100	100,226,400,022
2. Trả trước cho người bán	132		55,519,511,711	36,487,560,284
5. Các khoản phải thu khác	135	5.2	2,233,254,784	16,281,517,797
IV. Hàng tồn kho	140		380,842,409,913	336,047,620,936
1. Hàng tồn kho	141	5.3	380,842,409,913	336,047,620,936
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,538,996,445	2,142,463,815
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2,504,996,445	2,142,463,815
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		34,000,000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		6,580,564,988	5,376,587,777
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		2,164,230,733	2,679,039,470
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.4	2,164,230,733	2,679,039,470
<i>Nguyên giá</i>	222		4,955,905,690	4,955,905,690
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2,791,674,957)	(2,276,866,220)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2,500,000,000	2,500,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	5.5	2,500,000,000	2,500,000,000
V. Tài sản dài hạn khác	260		1,916,334,255	197,548,307
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	1,916,334,255	197,548,307
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		630,911,592,803	591,188,342,532

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

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014

Mẫu B 01a - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/09/2014	01/01/2014
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		245,983,955,563	206,822,466,622
(300 = 310+330)				
I. Nợ ngắn hạn	310		230,140,429,626	206,822,466,622
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.7	80,316,107,100	69,676,426,685
2. Phải trả người bán	312		44,613,675,583	46,649,490,516
3. Người mua trả tiền trước	313		14,002,917,232	53,237,791,365
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.8	1,629,021,178	10,102,546,704
5. Phải trả người lao động	315		-	3,225,458,738
6. Chi phí phải trả	316	5.9	30,399,217,575	6,197,382,261
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.10	52,987,828,661	13,700,778,353
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6,191,662,297	4,032,592,000
II. Nợ dài hạn	330		15,843,525,937	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		15,843,525,937	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		384,927,637,240	384,365,875,910
(400 = 410+430)				
I. Vốn chủ sở hữu	410		384,927,637,240	384,365,875,910
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.11	200,000,000,000	200,000,000,000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	5.11	121,405,168,356	80,886,212,066
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.11	29,716,923,757	24,999,816,943
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.11	33,805,545,127	78,479,846,901
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		630,911,592,803	591,188,342,532

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2014

Người lập



Lê Văn Hải

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2014

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		22,431,372,671	68,249,286,891	231,140,540,351	338,333,217,088
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.12	22,431,372,671	68,249,286,891	231,140,540,351	338,333,217,088
4. Giá vốn hàng bán	11	5.13	17,805,313,288	49,716,822,485	184,553,603,358	272,923,875,761
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		4,626,059,383	18,532,464,406	46,586,936,993	65,409,341,327
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.14	915,288,181	1,505,286,166	2,839,451,846	4,967,618,058
7. Chi phí tài chính	22	5.14	-	895,661,221	-	1,403,055,418
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	895,661,221	-	507,394,197
8. Chi phí bán hàng	24		-	523,250	1,104,379,496	523,250
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		15,879,022	4,467,339	4,839,552,432	4,392,786,709
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		5,525,468,542	19,137,098,762	43,482,456,911	64,580,594,008
11. Thu nhập khác	31		-	-	440,000	-
12. Chi phí khác	32		5,621,107	44,824,261	5,621,107	44,824,261
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(5,621,107)	(44,824,261)	(5,181,107)	(44,824,261)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5,519,847,435	19,092,274,501	43,477,275,804	64,535,769,747
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.15	1,214,366,438	4,773,068,625	9,565,000,678	16,133,942,437
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		4,305,480,997	14,319,205,876	33,912,275,126	48,401,827,310

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2014

Người lập



Lê Văn Hải

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung



Giám đốc

Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 năm 2014

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	208,932,253,333	355,215,801,831
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(229,766,547,805)	(108,175,995,029)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(9,764,967,782)	(7,964,933,872)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(7,149,132,308)	(1,338,058,414)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(18,693,553,075)	(12,098,651,307)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	7,618,231,844	12,743,399,965
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(4,650,581,779)	(65,811,041,922)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(53,474,297,572)	172,570,521,252
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(762,452,447,408)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		848,652,447,408
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	915,288,181	4,969,125,558
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	915,288,181	91,169,125,558
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	123,242,320,368	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(96,759,123,016)	(160,689,077,209)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15,024,700,000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	11,458,497,352	(160,689,077,209)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	(41,100,512,039)	103,050,569,601
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	94,626,191,901	4,433,505,562
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	53,525,679,862	107,484,075,163

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2014

Người lập



Lê Văn Hải

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09-DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại mã số doanh nghiệp 0102340326 lần 4 ngày 15 tháng 4 năm 2014.

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

Trụ sở chính: Tầng 5, Tòa nhà HUD Building, số 364 Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Tổng số vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh là 200.000.000.000 đồng, được chia thành 20.000.000 cổ phần (mệnh giá cổ phần 10.000 đồng). Vốn pháp định của Công ty là 6.000.000.000 đồng.

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Năm tài chính

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản phải trả

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã chuyển sang cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	56,341,205	18,687,214
Tiền gửi Ngân hàng	11,023,365,536	33,279,246,167
Các khoản tương đương tiền	42,445,973,121	61,328,258,520
Tổng	53,525,679,862	94,626,191,901

5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Cổ tức năm 2013 tạm chi	-	14,845,815,000
Các khoản khác	2,233,254,784	1,435,702,797
Tổng	2,233,254,784	16,281,517,797

5.3 Hàng tồn kho

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	380,523,748,849	335,848,772,487
Hàng hóa	318,661,064	198,848,449
Tổng	380,842,409,913	336,047,620,936

Chi tiết các dự án

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Dự án nhà CT17 KĐT Việt Hưng	192,716,615,599	195,705,128,431
Dự án HH05 KĐT Việt Hưng	4,128,018,749	4,125,050,109
Dự án nhà LK Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	15,178,330,981	45,689,193,591
Dự án Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	882,245,086	1,902,478,381
Dự án Khu B Bắc Ninh	162,728,652,580	88,411,921,975
Dự án Vân Canh	119,577,752	
Dự án thực hiện ủy quyền hạ tầng Bắc Ninh	54,909,093	
Dự án thực hiện ủy quyền CV-02	587,747,591	
Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh	4,112,651,418	
Khác	15,000,000	15,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

5.4 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Năm 2014	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<u>Nguyên giá</u>					
Tại ngày 01/01	727,255,454	475,761,534	3,512,653,988	240,234,714	4,955,905,690
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09	727,255,454	475,761,534	3,512,653,988	240,234,714	4,955,905,690
<u>Hao mòn lũy kế</u>					
Tại ngày 01/01	465,816,364	301,483,201	1,361,477,160	148,089,495	2,276,866,220
Tăng trong kỳ	81,155,997	48,171,085	361,843,056	23,638,599	514,808,737
Trích khấu hao	81,155,997	48,171,085	361,843,056	23,638,599	514,808,737
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09	546,972,361	349,654,286	1,723,320,216	171,728,094	2,791,674,957
<u>Giá trị còn lại</u>					
Tại ngày 01/01	261,439,090	174,278,333	2,151,176,828	92,145,219	2,679,039,470
Tại ngày 30/09	180,283,093	126,107,248	1,789,333,772	68,506,620	2,164,230,733

5.5 Đầu tư vào liên kết
Đầu tư vào công ty con

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	2,500,000,000	2,500,000,000

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2014 như sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014****5.6 Chi phí trả trước dài hạn**

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí chờ phân bổ	1,916,334,255	197,548,307

5.7 Vay và nợ ngắn hạn
Vay và nợ ngắn hạn

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Vay ngắn hạn		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội	80,316,107,100	69,676,426,685
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-

5.8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,613,371,178	9,970,254,204
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	15,650,000	132,292,500

5.9 Chi phí phải trả

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Dự án Vân Canh	16,255,008,474	6,197,382,261
Dự án HH05	5,286,584,496	-
Dự án Lê Thái Tổ	8,857,624,605	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

5.10 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/09/2014	01/01/2014
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	11,116,759	
Bảo hiểm y tế	-	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác		
<i>Cổ tức</i>	-	13,349,429,873
<i>Các khoản khác</i>	52,976,711,902	351,348,480
Tổng	52,987,828,661	13,700,778,353

5.11 Vốn chủ sở hữu

Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD			Vốn đã ghi nhận	
	CP	Số tiền VND	Tỷ lệ %	30/09/2014	01/01/2014 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	5,100,000	51,000,000,000	51%	102,000,000,000	102,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	3,100,000	31,000,000,000	31%	10,120,000,000	22,120,000,000
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	1,300,000	13,000,000,000	13%	19,000,000,000	19,000,000,000
Các cổ đông khác	500,000	5,000,000,000	5%	68,880,000,000	56,880,000,000
Tổng	10,000,000	100,000,000,000		200,000,000,000	200,000,000,000

Số cổ phần

	30/09/2014	01/01/2014
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20,000,000	20,000,000
- <i>Cổ phiếu thường</i>	20,000,000	20,000,000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số cổ phiếu được mua lại	-	-
- <i>Cổ phiếu thường</i>	-	-
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20,000,000	20,000,000
- <i>Cổ phiếu thường</i>	20,000,000	20,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014

Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2013	100,000,000,000	116,137,052,487	18,916,816,943	97,691,159,579	332,745,029,009
Tăng trong năm	100,000,000,000	64,749,159,579	6,083,000,000	78,618,446,901	249,450,606,480
Bổ sung vốn	100,000,000,000	-	-	-	100,000,000,000
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	78,618,446,901	78,618,446,901
Phân phối lợi nhuận	-	64,749,159,579	6,083,000,000	-	70,832,159,579
Giảm trong năm	-	100,000,000,000	-	97,829,759,579	197,829,759,579
Trích lập các quỹ	-	-	-	72,691,159,579	72,691,159,579
Chia cổ tức	-	-	-	25,000,000,000	25,000,000,000
Chi quỹ	-	100,000,000,000	-	-	100,000,000,000
Giảm khác	-	-	-	138,600,000	138,600,000
Tại ngày 31/12/2013	200,000,000,000	80,886,212,066	24,999,816,943	78,479,846,901	384,365,875,910
Tại ngày 01/01/2014	200,000,000,000	80,886,212,066	24,999,816,943	78,479,846,901	384,365,875,910
Tăng trong năm	-	40,518,956,290	4,717,106,814	33,912,275,126	79,148,338,230
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	33,912,275,126	33,912,275,126
Phân phối lợi nhuận	-	40,518,956,290	4,717,106,814	-	45,236,063,104
Tăng khác	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	78,535,991,900	78,535,991,900
Trích lập các quỹ	-	-	-	47,979,846,900	47,979,846,900
Chia cổ tức	-	-	-	30,000,000,000	30,000,000,000
Giảm khác	-	-	-	556,145,000	556,145,000
Tại ngày 30/09/2014	200,000,000,000	121,405,168,356	29,716,923,757	33,856,130,127	384,978,222,240

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

5.12 Doanh thu
Doanh thu

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
Doanh thu dự án	22,431,372,671	68,249,286,891
Doanh thu khác	-	-

5.13 Giá vốn hàng bán
Giá vốn hàng bán

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
Giá vốn dự án	17,805,313,288	49,716,822,485
Giá vốn khác	-	-

5.14 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính
Doanh thu/chi phí hoạt động tài chính

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	915,288,181	1,505,286,166
Tổng	915,288,181	1,505,286,166
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	-	-
Chi phí tài chính khác	-	-
Tổng	-	-

5.15 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp
Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý 3/2014 VND	Quý 3/2013 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	5,519,847,435	19,092,274,501
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Thu nhập chịu thuế	5,519,847,435	19,092,274,501
Thuế suất áp dụng	22%	25%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính quý 3 năm 2014

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch với các bên liên quan

Đến 30/09/2014, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 30/09/2014 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 30/09/2013 VND
Giao dịch mua hàng				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Tiền điện, thuê văn phòng Chuyên giao hạ tầng	331,863,637 71,288,326,054	693,810,909 21,791,724,545
Công ty cổ phần HUDLAND thương mại và	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ	2,126,097,721	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án		5,935,737,687
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	4,904,936,364	12,556,697,340
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	9,603,670,000	8,847,612,727
Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án Phí dịch vụ khác		1,480,695
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	3,175,027,012	14,256,166,364
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án	41,254,676,859	55,100,097,272

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

Số dư với các bên liên quan tại ngày 30/09/2014:


Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/09/2014 VND	01/01/2014 VND
Các khoản phải thu				
Công ty cổ phần HUDLAND thương mại và dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	9,278,061,716	-
Các khoản phải trả				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Công ty TNHH NN MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3.2 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101 Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10 Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Công ty mẹ Thành viên cùng TCT Thành viên cùng TCT Thành viên cùng TCT Thành viên cùng TCT Thành viên cùng TCT Thành viên cùng TCT Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán Phải trả người bán Phải trả người bán Phải trả người bán Phải trả người bán Phải trả người bán Phải trả người bán	65,798,500 3,396,793,990 7,394,219,150 625,919,600 2,895,049,059 2,904,568,237 277,592,300 3,325,194,554	- 3,396,793,990 10,606,791,550 625,919,600 3,889,420,952 3,807,644,400 4,983,505,950 1,118,894,142

6.2 Số liệu so sánh

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

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2014

Người lập



Lê Văn Hải

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn