



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014**

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 28

3  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

M.S.S. CO  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

#### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND được thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0103018988 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi và cấp lại mã số doanh nghiệp 0102340326 lần thứ 4 ngày 15 tháng 04 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, đường Ngô Gia Tự, Phường Đức Giang, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

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

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Đức Thịnh	Chủ tịch
	Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Chủ tịch
	Ông Phạm Cao Sơn	Ủy viên
	Ông Lê Anh Vũ	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 này gồm:

<b>Ban Giám đốc</b>	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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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 (CPA VIETNAM) - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

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

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

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Phạm Cao Sơn**  
**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015

Số. 153/2015/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland

**Kính gửi:** Các cổ đông  
**Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland, được lập ngày 12/03/2015, từ trang 05 đến trang 28, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



---

**Trương Văn Nghĩa**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1140-2013-075-1  
Thay mặt và đại diện

---

**Trần Thị Hương Quỳnh**  
**Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1618-2013-075-1

**CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM**  
**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**  
*Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

Mẫu B 01-DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2014	01/01/2014
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>704.479.956.520</b>	<b>598.799.408.315</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>120.579.843.882</b>	<b>94.626.191.901</b>
1. Tiền	111		25.582.766.040	33.297.933.381
2. Các khoản tương đương tiền	112		94.997.077.842	61.328.258.520
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>247.459.507.615</b>	<b>157.744.489.790</b>
1. Phải thu khách hàng	131		222.734.210.614	109.748.639.595
2. Trả trước cho người bán	132		22.220.809.421	31.705.382.102
5. Các khoản phải thu khác	135	5.2	2.504.487.580	16.290.468.093
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>336.395.166.523</b>	<b>344.286.262.809</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.3	336.395.166.523	344.286.262.809
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>45.438.500</b>	<b>2.142.463.815</b>
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.142.463.815
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.4	45.438.500	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>5.453.101.871</b>	<b>3.108.167.560</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.335.150.555</b>	<b>2.598.506.910</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	2.280.983.888	2.598.506.910
<i>Nguyên giá</i>	222		4.969.263.907	4.639.474.807
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2.688.280.019)	(2.040.967.897)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	54.166.667	-
<i>Nguyên giá</i>	228		65.000.000	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(10.833.333)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.7</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>312.112.343</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2.500.000.000	2.500.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	(2.187.887.657)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>617.951.316</b>	<b>197.548.307</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	617.951.316	197.548.307
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>709.933.058.391</b>	<b>601.907.575.875</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2014	01/01/2014
			VND	VND
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>271.464.625.892</b>	<b>215.851.108.320</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>251.898.136.719</b>	<b>215.851.108.320</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.9	114.411.432.576	69.676.426.685
2. Phải trả người bán	312		56.890.820.058	46.766.956.202
3. Người mua trả tiền trước	313		5.216.918.927	53.237.791.365
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.10	30.662.006.000	20.382.698.775
5. Phải trả người lao động	315		3.873.699.515	3.225.458.738
6. Chi phí phải trả	316	5.11	14.025.835.202	9.610.584.384
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.12	20.740.837.144	8.918.600.171
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.076.587.297	4.032.592.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>19.566.489.173</b>	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.13	19.566.489.173	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>438.468.432.499</b>	<b>386.056.467.555</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>438.468.432.499</b>	<b>386.056.467.555</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	5.14	200.000.000.000	200.000.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	5.14	121.405.168.356	80.886.212.066
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	5.14	29.716.923.757	24.999.816.943
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.14	87.346.340.386	80.170.438.546
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>709.933.058.391</b>	<b>601.907.575.875</b>

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015  
 Giám đốc



Phạm Cao Sơn



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2014	Năm 2013
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		474.224.399.061	494.439.974.374
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.15	474.224.399.061	494.439.974.374
4. Giá vốn hàng bán	11	5.16	379.704.164.878	373.950.560.803
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		94.520.234.183	120.489.413.571
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.17	3.569.602.829	5.868.495.660
7. Chi phí tài chính	22	5.17	(1.531.351.739)	3.606.600.460
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	1.418.712.803
8. Chi phí bán hàng	24	5.18	1.165.106.768	460.478.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.19	18.232.144.385	14.882.860.296
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		80.223.937.598	107.407.970.475
11. Thu nhập khác	31	5.20	29.801.995.996	3.220.000
12. Chi phí khác	32	5.20	5.621.107	63.661.171
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		29.796.374.889	(60.441.171)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		110.020.312.487	107.347.529.304
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.21	24.204.468.747	27.038.490.758
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		85.815.843.740	80.309.038.546
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.22	4.291	6.865

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (theo phương pháp trực tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2014	Năm 2013
		VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	344.228.862.909	485.145.962.012
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(321.993.293.093)	(285.280.729.104)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(12.747.379.010)	(10.777.029.742)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(13.162.759.386)	(13.991.929.349)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(20.306.924.253)	(27.238.763.031)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	7.275.747.789	14.783.863.171
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.341.323.768)	(30.270.488.706)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(20.047.068.812)</b>	<b>132.370.885.251</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(391.539.100)	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(931.290.447.408)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	981.490.447.408
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.569.602.829	5.868.495.660
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>3.178.063.729</b>	<b>56.068.495.660</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:</b>			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	183.388.549.868	124.561.747.908
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(125.859.762.804)	(183.508.489.980)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.706.130.000)	(39.299.952.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>42.822.657.064</b>	<b>(98.246.694.572)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>25.953.651.981</b>	<b>90.192.686.339</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>94.626.191.901</b>	<b>4.433.505.562</b>
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>120.579.843.882</b>	<b>94.626.191.901</b>

Người lập



Nguyễn Hồng Nhung

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015



Giám đốc

Phạm Cao Sơn

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

#### 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 Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

##### **Hình thức kế toán áp dụng**

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

#### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **Công cụ tài chính**

###### Ghi nhận ban đầu

###### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

###### *Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh..

###### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

##### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

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

##### Hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

##### 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.

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:

	Năm 2014
	<u>Năm khấu hao</u>
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 trọng yếu 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 năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. 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.

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

**Đối với doanh nghiệp sản xuất và thương mại**

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

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

**Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

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

##### 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.

Chi phí lãi vay năm 2014 đã vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty là 12.422.528.070 đồng.

##### 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.

##### Lãi trên cổ phiếu

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

##### Các bên liên quan

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

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền mặt	40.420.112	18.687.214
Tiền gửi Ngân hàng	25.542.345.928	33.279.246.167
Các khoản tương đương tiền	94.997.077.842	61.328.258.520
<b>Tổng</b>	<b>120.579.843.882</b>	<b>94.626.191.901</b>

**5.2. Các khoản phải thu khác**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Cổ tức năm 2013 tạm chi	-	14.845.815.000
Các khoản khác	2.504.487.580	1.444.653.093
<b>Tổng</b>	<b>2.504.487.580</b>	<b>16.290.468.093</b>

**5.3. Hàng tồn kho**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	336.099.587.786	344.087.414.360
Hàng hóa	295.578.737	198.848.449
<b>Tổng</b>	<b>336.395.166.523</b>	<b>344.286.262.809</b>

**(\*) Chi tiết các dự án**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Dự án nhà CT17 KĐT Việt Hưng	105.636.297.576	195.764.353.756
Dự án HH05 KĐT Việt Hưng	20.196.343.238	9.448.331.776
Dự án nhà LK Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	7.838.010.214	46.953.352.991
Dự án Biệt thự Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	4.285.485.372	3.494.453.862
Dự án Vân Canh	5.762.122.885	-
Dự án KĐT mới Đa Tốn	15.000.000	15.000.000
Dự án Bình Giang, Hải Dương	73.690.000	-
Dự án ủy quyền Nhà ở thu nhập thấp	10.222.556.909	-
Dự án Khu B KĐT Lê Thái Tổ, Bắc Ninh	182.070.081.592	88.411.921.975
<b>Tổng</b>	<b>336.099.587.786</b>	<b>344.087.414.360</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**5.4. Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tạm ứng	45.438.500	
<b>Tổng</b>	<b>45.438.500</b>	<b>-</b>

**5.5. 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
<i>Nguyên giá</i>					
Tại ngày 01/01	727.255.454	277.156.365	3.512.653.988	122.409.000	4.639.474.807
Tăng trong năm	-	-	-	329.789.100	329.789.100
Mua trong năm	-	-	-	329.789.100	329.789.100
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	727.255.454	277.156.365	3.512.653.988	452.198.100	4.969.263.907
<i>Hao mòn lũy kế</i>					
Tại ngày 01/01	465.816.364	123.034.653	1.361.477.160	90.639.720	2.040.967.897
Tăng trong năm	108.207.996	51.407.755	471.811.731	15.884.640	647.312.122
Trích khấu hao	108.207.996	51.407.755	471.811.731	15.884.640	647.312.122
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	574.024.360	174.442.408	1.833.288.891	106.524.360	2.688.280.019
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01	261.439.090	154.121.712	2.151.176.828	31.769.280	2.598.506.910
Tại ngày 31/12	153.231.094	102.713.957	1.679.365.097	345.673.740	2.280.983.888

Nguyên giá và giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2014 đã dùng để thế chấp cho các khoản vay Ngân hàng lần lượt là 1.078.576.359 đồng và 539.288.199 đồng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2014 là 341.065.800 đồng.

**5.6. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31/12/2014 lần lượt là 65.000.000 đồng và 54.166.667 đồng.



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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**5.7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>2.187.887.657</b>
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	-	2.187.887.657
<b>Tổng</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>312.112.343</b>

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Giá trị đầu tư		Tỷ lệ vốn góp	Hoạt động chính
		VND			
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	Tầng 4 Hudbuilding, 430 Ngô Gia Tự, Long Biên, Hà Nội	2.500.000.000	30,5%		Kinh doanh thương mại và dịch vụ tổng hợp...

**5.8. Chi phí trả trước dài hạn**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Tại ngày 01 tháng 01	197.548.307	338.483.897
Tăng trong năm	540.547.942	148.897.363
Kết chuyển vào chi phí trong năm	120.144.933	289.832.953
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>617.951.316</b>	<b>197.548.307</b>
	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi tiết số dư theo khoản mục phí</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	455.867.286	197.548.307
Chi phí sửa chữa nội thất văn phòng	162.084.030	-
<b>Tổng</b>	<b>617.951.316</b>	<b>197.548.307</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**5.9. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	95.308.189.417	69.676.426.685
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	19.103.243.159	-
<b>Tổng</b>	<b>114.411.432.576</b>	<b>69.676.426.685</b>

(1) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2014/1906164/HĐTĐ ngày 30/05/2014. Hạn mức cấp tín dụng 175.000.000.000 đồng; mục đích vay: cho vay hỗ trợ tài chính tạm thời để bổ sung vốn lưu động đầu tư các dự án: đầu tư xây dựng KĐT mới đường Lê Thái Tổ, Bắc Ninh (Biệt thự và liền kề), đầu tư xây dựng công trình nhà ở chung cư cao tầng CT17 KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn được xác định tại các HĐ tín dụng cụ thể. Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các khoản phải thu đã hình thành và sẽ hình thành trong tương lai PS từ các HĐ mua bán nhà và toàn bộ các quyền phát sinh theo HĐ mua bán nhà tại DA CT17, KĐT mới Việt Hưng, Hà Nội; thế chấp xe ô tô Toyota Camry BKS 31F- 6178 theo HĐ thế chấp tài sản số 01/2014/HĐTCTS, số công chứng 271/2014/HĐTC, ngày 24/2/2014 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo.

(2) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 2309/2014/HĐHM-DN.HN ngày 01/10/2014. Hạn mức tín dụng 50.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn lưu động để thực hiện 5 dự án cụ thể sau: DA nhà ở thấp tầng HH05 KĐT mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội; DA chung cư cao tầng CT 17 KĐT mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội; DA nhà ở khu A - KĐT mới Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh; DA nhà liền kề LK27 và biệt thự BT8 KĐT mới Vân Canh, Hoài Đức, Hà Nội; DA khu B KĐT mới Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh. Thời hạn của hạn mức tín dụng: 12 tháng, cho vay theo các khoản vay, thời hạn tối đa không quá 09 tháng, quy định cụ thể trong Khế ước nhận nợ. Lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng và điều chỉnh 1 tháng/ lần. Biện pháp bảo đảm: Các tài sản bảo đảm nhóm A theo QĐ của Ngân hàng tại từng thời kỳ; nguồn thu từ dự án HH05, KĐT mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội; các biện pháp tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và khách hàng hoặc bên thứ 3 (nếu có).

**5.10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	15.095.630.520	9.379.634.660
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.471.809.859	10.802.595.994
Thuế thu nhập cá nhân	94.565.621	200.468.121
<b>Tổng</b>	<b>30.662.006.000</b>	<b>20.382.698.775</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**5.11. Chi phí phải trả**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Dự án Lê Thái Tổ, Thành phố Bắc Ninh -DA khu BT	4.857.624.605	-
Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	4.000.000.000	-
Dự án Vân Canh	5.168.210.597	9.610.584.384
<b>Tổng</b>	<b>14.025.835.202</b>	<b>9.610.584.384</b>

**5.12. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	11.856.392	-
Các khoản phải trả khác	20.728.980.752	8.918.600.171
<b>Tổng</b>	<b>20.740.837.144</b>	<b>8.918.600.171</b>

**5.13. Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Vay dài hạn		
Vay cá nhân	19.566.489.173	-
<b>Tổng</b>	<b>19.566.489.173</b>	<b>-</b>

**5.14. Vốn chủ sở hữu**

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

	Theo Giấy chứng nhận ĐKDN lần thứ 4 ngày 15/04/2014			Vốn đã ghi nhận	
	CP	Số tiền	Tỷ lệ	31/12/2014	01/01/2014
	SL	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.200.000	102.000.000.000	51,00%	102.000.000.000	102.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	2.812.000	28.120.000.000	14,06%	10.120.000.000	22.120.000.000
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	1.900.000	19.000.000.000	9,50%	19.000.000.000	19.000.000.000
Các cổ đông khác	5.088.000	50.880.000.000	25%	68.880.000.000	56.880.000.000
<b>Tổng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**5.14 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	100.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	200.000.000.000	200.000.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>14.706.130.000</b>

*c. Cổ phiếu*

	31/12/2014 Cổ phiếu	01/01/2014 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

*d. Đối chiếu 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 sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Tại ngày 01/01/2013</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>116.137.052.487</b>	<b>18.916.816.943</b>	<b>97.691.159.579</b>	<b>332.745.029.009</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>64.749.159.579</b>	<b>6.083.000.000</b>	<b>80.309.038.546</b>	<b>251.141.198.125</b>
Bổ sung vốn	100.000.000.000	-	-	-	100.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	80.309.038.546	80.309.038.546
Phân phối lợi nhuận	-	64.749.159.579	6.083.000.000	-	70.832.159.579
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>100.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>97.829.759.579</b>	<b>197.829.759.579</b>
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
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.886.212.066</b>	<b>24.999.816.943</b>	<b>80.170.438.546</b>	<b>386.056.467.555</b>
<b>Tại ngày 01/01/2014</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>80.886.212.066</b>	<b>24.999.816.943</b>	<b>80.170.438.546</b>	<b>386.056.467.555</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>-</b>	<b>40.518.956.290</b>	<b>4.717.106.814</b>	<b>85.815.843.740</b>	<b>131.051.906.844</b>
Bổ sung vốn	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	85.815.843.740	85.815.843.740
Phân phối lợi nhuận	-	40.518.956.290	4.717.106.814	-	45.236.063.104
<b>Giảm trong năm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>78.639.941.900</b>	<b>78.639.941.900</b>
Trích lập các quỹ	-	-	-	47.979.846.900	47.979.846.900
Chia cổ tức	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	660.095.000	660.095.000
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>121.405.168.356</b>	<b>29.716.923.757</b>	<b>87.346.340.386</b>	<b>438.468.432.499</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**5.15. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu dự án	474.089.314.588	494.187.029.087
Doanh thu khác	135.084.473	252.945.287
<b>Tổng</b>	<b>474.224.399.061</b>	<b>494.439.974.374</b>
Các khoản giảm trừ	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>474.224.399.061</b>	<b>494.439.974.374</b>

**5.16. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Giá vốn dự án	379.569.080.405	373.688.033.033
Giá vốn khác	135.084.473	262.527.770
<b>Tổng</b>	<b>379.704.164.878</b>	<b>373.950.560.803</b>

**5.17. Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.569.602.829	5.868.495.660
<b>Tổng</b>	<b>3.569.602.829</b>	<b>5.868.495.660</b>
<b>Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	-	1.418.712.803
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(2.187.887.657)	2.187.887.657
Chi phí tài chính khác	656.535.918	-
<b>Tổng</b>	<b>(1.531.351.739)</b>	<b>3.606.600.460</b>
<b>Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính</b>	<b>5.100.954.568</b>	<b>2.261.895.200</b>

**5.18. Chi phí bán hàng**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.165.106.768	460.478.000
<b>Tổng</b>	<b>1.165.106.768</b>	<b>460.478.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**5.19. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.103.208.923	9.780.750.071
Chi phí khấu hao TSCĐ	778.290.388	788.951.621
Thuế, phí, lệ phí	135.440.154	122.809.283
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.582.483.853	3.366.909.669
Chi phí bằng tiền khác	632.721.067	823.439.652
<b>Tổng</b>	<b>18.232.144.385</b>	<b>14.882.860.296</b>

**5.20. Thu nhập khác/ Chi phí khác**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	15.345.500	3.220.000
Hoàn nhập chi phí trích trước	29.786.650.496	-
<b>Tổng</b>	<b>29.801.995.996</b>	<b>3.220.000</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	5.621.107	63.661.171
<b>Tổng</b>	<b>5.621.107</b>	<b>63.661.171</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác thuần</b>	<b>29.796.374.889</b>	<b>(60.441.171)</b>

**5.21. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>110.020.312.487</b>	<b>107.347.529.304</b>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	806.433.724
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>110.020.312.487</b>	<b>108.153.963.028</b>
Thuế suất áp dụng	22%	25%
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>24.204.468.747</b>	<b>27.038.490.758</b>

**5.22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	85.815.843.740	80.309.038.546
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	85.815.843.740	80.309.038.546
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	20.000.000	11.698.630
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>4.291</b>	<b>6.865</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**5.23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nhân công	14.972.127.623	12.309.272.134
Chi phí khấu hao tài sản cố định	778.290.388	788.951.621
Chi phí trích trước	34.201.835.314	301.082.217
Chi phí dịch vụ mua ngoài	340.610.070.451	344.115.815.053
Chi phí khác	1.156.462.524	932.664.977
<b>Tổng</b>	<b>391.718.786.300</b>	<b>358.447.786.002</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1. Giao dịch với các bên liên quan**

*Trong năm tài chính 2014, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Giao dịch mua hàng</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Tiền điện, thuê VP	387.536.637	1.056.642.727
		Chuyển giao hạ tầng	104.022.420.483	110.022.561.472
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	7.794.315.435	5.935.737.687
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	5.252.193.896	17.650.391.886
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	9.398.958.020	13.713.200.000
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	1.082.952.727	2.845.089.091
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị (HUDS)	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án Phí dịch vụ khác	3.935.713.037 -	4.835.879.823 1.480.695
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	4.122.491.557	17.209.977.273
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án Phí dịch vụ	75.579.052.470 9.269.539.552	73.846.228.181 -
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	8.454.025.751	-
<b>Giao dịch bán hàng</b>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Thi công hạ tầng kỹ thuật	13.880.435.799	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Tiền điện thi công	80.800.219	86.288.165

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

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

*Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2014:*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>Các khoản phải thu</b>			<b>7.143.444.902</b>	<b>3.693.268.421</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	863.295.199	-
		Phải thu khách hàng	1.626.346.603	1.626.346.603
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	-	2.066.921.818
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	4.653.803.100	-
<b>Các khoản phải trả</b>			<b>26.392.821.571</b>	<b>22.842.931.820</b>
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải trả người bán	-	117.467.186
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	6.661.369.291	3.396.793.990
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	-	10.606.791.550
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	216.042.300	625.919.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	5.678.697.920	3.889.420.952
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	204.858.401	3.087.644.400
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	13.173.996.866	1.118.894.142
		Phải trả khác	411.095.599	-
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Phải trả người bán	46.761.194	-

*Thu nhập của các thành viên chủ chốt năm 2014:*

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc	Thù lao	3.882.126.204	3.159.083.252



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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**6.2. Điều chỉnh hồi tố**

Công ty đã thực hiện điều chỉnh lại số dư trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013 và các chỉ tiêu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 theo Báo cáo Kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước (tháng 12 năm 2014). Chi tiết các chỉ tiêu thay đổi như sau:

**Bảng Cân đối kế toán**

Chỉ tiêu	Số dư tại 31/12/2013 (sau điều chỉnh) VND	Số dư tại 31/12/2013 (trước điều chỉnh) VND	Chênh lệch VND
<b>TÀI SẢN</b>			
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>			
1. Phải thu khách hàng	109.748.639.595	100.226.400.022	9.522.239.573
2. Trả trước cho người bán	31.705.382.102	36.487.560.284	(4.782.178.182)
5. Các khoản phải thu khác	16.290.468.093	16.281.517.797	8.950.296
<b>IV. Hàng tồn kho</b>			
1. Hàng tồn kho	344.286.262.809	336.047.620.936	8.238.641.873
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>			
<b>II. Tài sản cố định hữu hình</b>			
1. Tài sản cố định hữu hình	2.598.506.910	2.679.039.470	(80.532.560)
- Nguyên giá	4.639.474.807	4.955.905.690	(316.430.883)
- Giá trị hao mòn lũy kế	(2.040.967.897)	(2.276.866.220)	235.898.323
<b>IV. Các khoản ĐT tài chính dài hạn</b>			
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(2.187.887.657)	-	(2.187.887.657)
<b>Cộng thay đổi Tài sản</b>			<b>10.719.233.343</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>			
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>			
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>			
2. Phải trả người bán	46.766.956.202	46.649.490.516	117.465.686
4. Thuế và các khoản phải nộp NN	20.382.698.775	10.102.546.704	10.280.152.071
6. Chi phí phải trả	9.610.584.384	6.197.382.261	3.413.202.123
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	8.918.600.171	13.700.778.353	(4.782.178.182)
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>			
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	80.170.438.546	78.479.846.901	1.690.591.645
<b>Cộng thay đổi Nguồn vốn</b>			<b>10.719.233.343</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**6.2 Điều chỉnh hồi tố (Tiếp theo)**

*Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh*

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2013	Chênh lệch
	(sau điều chỉnh)	(trước điều chỉnh)	
	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	494.439.974.374	452.245.093.769	42.194.880.605
4. Giá vốn hàng bán	373.950.560.803	335.480.978.000	38.469.582.803
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	120.489.413.571	116.764.115.769	3.725.297.802
7. Chi phí tài chính	3.606.600.460	1.403.055.418	2.203.545.042
- Trong đó: chi phí lãi vay	1.418.712.803	1.403.055.418	15.657.385
8. Chi phí bán hàng	460.478.000	1.526.533.850	(1.066.055.850)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	14.882.860.296	14.802.327.736	80.532.560
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	107.407.970.475	104.900.694.425	2.507.276.050
12. Chi phí khác	63.661.171	79.318.556	(15.657.385)
13. Lợi nhuận khác	(60.441.171)	(76.098.556)	15.657.385
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	107.347.529.304	104.824.595.869	2.522.933.435
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	27.038.490.758	26.206.148.968	832.341.790
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	80.309.038.546	78.618.446.901	1.690.591.645
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.865	6.720	145

**6.3. Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

**Các loại công cụ tài chính**

Tài sản tài chính	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	120.579.843.882	94.626.191.901
Phải thu khách hàng và phải thu khác	225.238.698.194	126.039.107.688
Đầu tư dài hạn	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>348.318.542.076</b>	<b>223.165.299.589</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	133.977.921.749	69.676.426.685
Phải trả người bán và phải trả khác	77.631.657.202	55.685.556.373
Chi phí phải trả	14.025.835.202	9.610.584.384
<b>Tổng</b>	<b>225.635.414.153</b>	<b>134.972.567.442</b>

**6.3 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

*Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

MẪU B 09-DN

**6.3 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>31/12/2014</b>			
Các khoản vay	114.411.432.576	19.566.489.173	133.977.921.749
Phải trả người bán và phải trả khác	77.631.657.202	-	77.631.657.202
Chi phí phải trả	14.025.835.202	-	14.025.835.202
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>01/01/2014</b>			
Các khoản vay	69.676.426.685	-	69.676.426.685
Phải trả người bán và phải trả khác	55.685.556.373	-	55.685.556.373
Chi phí phải trả	9.610.584.384	-	9.610.584.384

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>31/12/2014</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	120.579.843.882	-	120.579.843.882
Phải thu khách hàng và phải thu khác	225.238.698.194	-	225.238.698.194
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000
	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
<b>01/01/2014</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	94.626.191.901	-	94.626.191.901
Phải thu khách hàng và phải thu khác	126.039.107.688	-	126.039.107.688
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000

