TCT ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND

Số :..635.../HUDLAND-P.KT
V/v: Công bố Báo cáo thường niên năm 2014

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 07 tháng 04 năm 2015

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty đại chúng: **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND**

Trụ sở: Tầng 5, tòa nhà HUD BUILDING, số 364 đường Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, Quận Long Biên, Tp.Hà Nội.

Điện thoại: (84-4) 3652 3862 Fax: (84-4) 3652 3864

Website : www.hudland.com.vn

Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Phạm Cao Sơn** - Giám đốc Công ty

Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà HUD BUILDING, số 364 đường Ngô Gia Tự, Đức Giang, Long Biên, Hà Nội.

Điện thoại: 0983 404 881 Cơ quan: (84-4) 3652 3862 Fax: (84-4) 3652 3864

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND xin được công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2014 như đính kèm đến Quý Ủy ban và Quý Sở được biết và thực hiện công bố thông tin theo qui định hiện hành.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

GIÁM ĐỐC

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

Phạm Cao Sơn

PHẠM CAO SƠN

Digitally signed by PHẠM CAO SƠN
DN: c=VN, st=Hà Nội, l=Long Biên, o=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND, ou=Ban Giám Đốc, title=Giám Đốc, cn=PHẠM CAO SƠN, 0.9.2342.19200300.100.1.1=CMND:012788078
Date: 2015.04.08 12:29:16 +07'00'

Nơi nhận:
- *Như trên;*
- *Lưu P.KT;*
- *Lưu VP.*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
TẦNG 5-TÒA NHÀ HUDBUIDING-SỐ 364 NGÔ GIA TỰ-LONG BIÊN-HÀ NỘI
ĐT: 04.3.6523862 FAX: 04.3.6523864
Website: hudland.com.vn Email: hudland@hudland.com.vn

BÁO CÁO

THƯỜNG NIÊN NĂM 2014

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

***

HÀ NỘI THÁNG 4-2015

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

Tên Công ty:	**Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND**
Tên giao dịch:	HUDLAND Real Estate Investment and Development Joint Stock Company
Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC
Trụ sở chính:	Tầng 5 - Toà nhà HUD BUILDING, số 364 đường Ngô Gia Tự - phường Đức Giang - quận Long Biên - Hà Nội
Điện thoại:	(84-4) 3652 3862
Fax:	(84-4) 3652 3864
Website:	www.hudland.com.vn
Logo Công ty:	
Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/08/2007; đăng ký thay đổi lần 04 ngày 15/04/2014.
Vốn điều lệ hiện tại:	200.000.000.000 đồng *(Hai trăm tỷ đồng)*
Mã cổ phiếu:	**HLD**

2. Quá trình hình thành và phát triển.

1.1. Những mốc quan trọng.

2.1.1. Thành lập.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là một đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD), được chính thức thành lập vào tháng 08 năm 2007 với tổng số vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, với các cổ đông chính ban đầu là: Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị, Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam, Công ty Cổ phần Nikko Việt Nam (nay chuyển cổ phần sang Công ty Dệt Hà Nam).

2.1.2. Niêm yết.

Ngày 28/12/2012, Công ty HUDLAND được chấp thuận niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã chứng khoán là HLD.

2.1.3. Các sự kiện nổi bật năm 2014.

- **24/01/2014:** Lễ trao sổ đỏ cho khách hàng Dự án Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Đây là một trong các dự án lớn được đầu tư đồng bộ, chuyên nghiệp, có tốc độ lấp đầy nhanh và thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và quyền sở hữu nhà ở đến tay người dân nhanh nhất tại Bắc Ninh;
- **26/09/2014:** Bàn giao hạ tầng kỹ thuật dự án CV02 cho quận Long Biên quản lý;
- **17/10/2014:** Trả cổ tức cổ tức đợt cuối năm 2013 bằng tiền ở mức 7,5%/CP;
- **31/12/2014:** Bàn giao hạ tầng kỹ thuật dự án KĐT mới đường Lê Thái Tổ - Thành phố Bắc Ninh cho địa phương quản lý.

1.2. Quá trình phát triển.

2.2.1. Nghành nghề kinh doanh.

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: 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; 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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kính doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

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

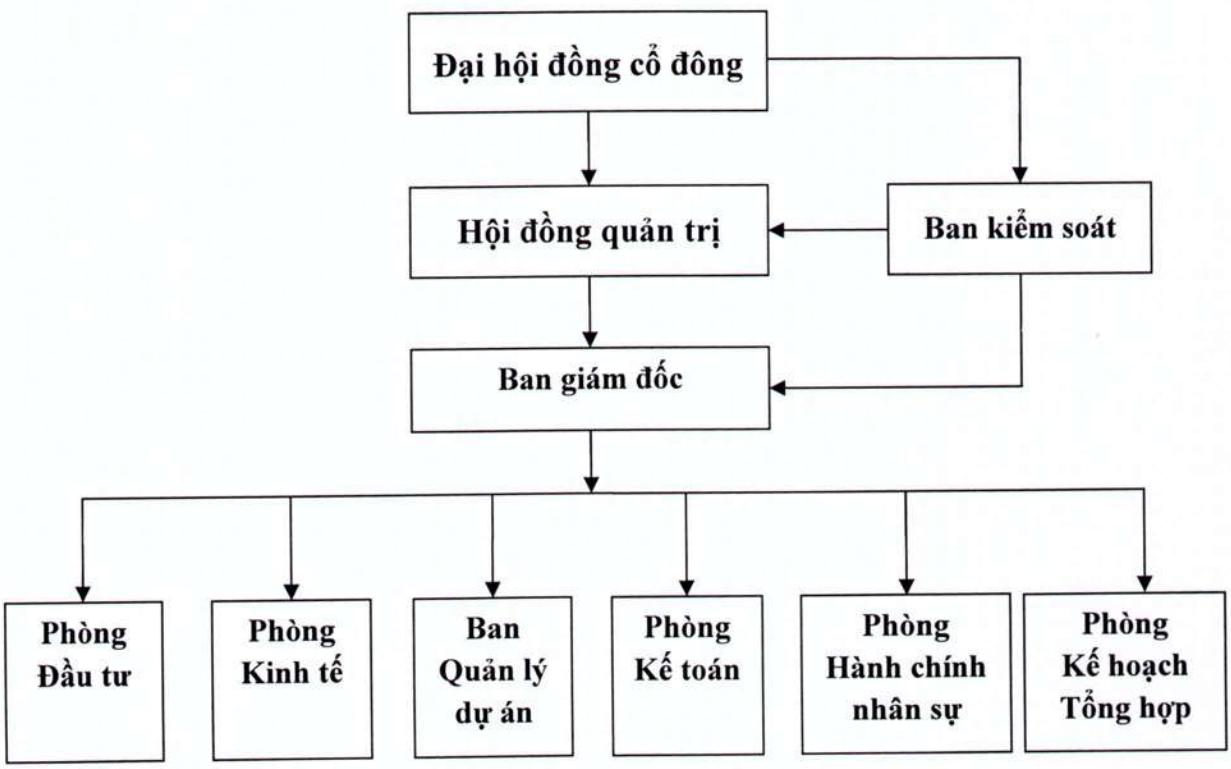
2.3. Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

2.3.1. Mô hình quản trị.

- Theo đó mô hình quản trị doanh nghiệp bao gồm: Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc và trưởng, phó các phòng ban chức năng. Cơ cấu tổ chức được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các khối chức năng công việc, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Giám đốc Công ty quản lý, chỉ đạo và điều hành Công ty thông qua việc phân cấp, phân quyền cho các Phó Giám đốc phụ trách từng các lĩnh vực theo phân công nhiệm vụ của Ban giám đốc.

- Việc cơ cấu lại mô hình quản trị đã bước đầu tăng cường hiệu quả quản lý, quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng Quản trị (HĐQT) đối với bộ máy điều hành; thực hiện chức năng quản trị vốn đầu tư của chủ sở hữu là Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị tại các công ty con thông qua hệ thống các quy chế quản trị xuyên suốt toàn Tổng công ty về chiến lược, đầu tư, quản lý rủi ro, kiểm tra kiểm soát và cơ chế bổ nhiệm và báo cáo của người đại diện vốn của Tổngcông ty tại các công ty con do Tổng công ty đầu tư vốn.

2.3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý.



2.3.3. Các công ty liên kết.

Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND là Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ.

Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam ban hành ngày 29/11/2005. Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ có trụ sở tại tầng 4, tòa nhà HUD BUILDING, số 364 đường Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, ngành nghề kinh doanh là 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,... Tổng vốn điều lệ là 8.200.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND chiếm 30,5% vốn.

2.4. Định hướng phát triển:

2.4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

- Phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực chủ yếu là Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị. Cung cấp cho thị trường sản phẩm thân thiện với môi trường xanh và có nhiều tiện ích, phù hợp với từng đối tượng khách hàng tại từng khu vực, nhằm đáp ứng thỏa mãn nhu cầu cao nhất của phần đa khách hàng. Cung cấp các dịch vụ sau bán hàng liên quan đến sản phẩm với cung cách phục vụ chuyên nghiệp, ngày càng được cải tiến mạnh mẽ.
- Nâng cao năng lực quản trị Công ty, trên cơ sở nâng cao năng lực quản lý, điều hành, hoàn thiện quy chế nội bộ, cải tiến mô hình, đảm bảo các hoạt động có tính hiệu quả xuyên suốt. Nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo tính minh bạch ngày càng cao, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự bảo toàn vốn và phát triển bền vững của Công ty.
- Trong giai đoạn 2015-2020, Công ty HUDLAND tiếp tục phát triển theo hướng ổn định, bền vững và mang tính kế thừa, phù hợp với chính sách của Nhà nước, tiếp tục phát triển thương hiệu Bất động sản có uy tín, có bản sắc và phong cách riêng, coi trọng việc thỏa mãn khách hàng để tạo các sản phẩm có nhiều tiện ích, hướng tới không gian xanh và thân thiện với môi trường hơn.

2.4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Duy trì sự ổn định và đảm bảo tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận trong các năm từ 2015-2020, Công ty phấn đấu đạt mức tăng trưởng tối thiểu từ 5%. Tiếp tục nghiên cứu, sáng tạo mang đến khách hàng những sản phẩm chất lượng, tiện ích hài hòa, thân thiện với môi trường mang phong cách riêng của HUDLAND.
- Tiếp tục phát huy tối đa kinh nghiệm và tiềm lực hiện có đẩy mạnh phát triển lĩnh vực kinh doanh chính là Đầu tư và phát triển khu dân cư, khu đô thị. Đảm bảo sự hài lòng của khách hàng là mục tiêu phấn đấu và lấy hiệu quả kinh tế là thước đo cho sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty. Ngoài việc duy trì và phát triển ngành nghề truyền thống là đầu tư bất động sản, Công ty HUDLAND tiếp tục mở rộng qui mô đầu tư kinh doanh các dự án nhà ở cao cấp, dự án chung cư cao tầng, dự án nhà ở xã hội, khu đô thị… đảm bảo cho Công ty có tiềm lực kinh tế mạnh, đủ sức để cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước và trong khu vực.

2.4.3. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

- Cung cấp ra thị trường các sản phẩm khu dân cư, khu đô thị xanh với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, phù hợp với thu nhập của đối tượng khách hàng từng khu vực, mang tính nhiều tiện ích cuộc sống cao và thân thiện với môi trường.

2.5. Các rủi ro.

2.5.1. Lãi suất.

Đối với một doanh nghiệp đầu tư thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận củadoanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Những ngày cuối năm 2014, các ngân hàng thương mại lại tiếp tục giảm lãi suất huy động. Xu hướng giảm lãi suất đầu vào này cũng được Ngân hàng Nhà nước khuyến khích qua các đợt hạ trần lãi suất huy động (đầu năm 2013, trần lãi suất huy động của Ngân hàng Nhà nước là 8%, hiện nay đã giảm còn 5,5%). Giảm lãi suất đầu vào là một trong những cơ sở để giảm lãi suất đầu ra. Thống kê của Ngân hàng Nhà nước cho thấy trong năm 2014 mặt bằng lãi suất đầu vào giảm 1-1,5 điểm phần trăm, trong khi mặt bằng lãi suất đầu ra đã giảm 2 điểm phần trăm.

Tính đến thời điểm 31/12/2014, tổng vay và nợ ngắn và dài hạn của Công ty là 133,9 tỷ VND chiếm 49,3% nợ phải trả của Công ty, trong đó chủ yếu là nợ ngắn hạn. Thị trường tiền tệ nói chung và lãi suất thị trường đã dần trở lại ổn định sẽ là yếu tố làm giảm chi phí vốn và rủi ro lãi suất của Công ty trong thời gian tới.

2.5.2. Rủi ro về cơ chế chính sách và pháp luật

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của công ty. Hệ thống luật pháp có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Hiện tại, Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành, Luật lao động và các văn bản dưới luật liên quan khác....

Để kiểm soát rủi ro về mặt Luật pháp, Công ty đã cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty trong hệ thống quy chế, quy trình. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, Công ty xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực tuân thủ các quy định của pháp luật để thực hiện là biện pháp Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.

2.5.3. Rủi ro về cạnh tranh.

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư bất động sản. Đặc biệt, khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn như: Tổng cồn ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội (Handico), Tổng công ty Đầu tư cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (Vinaconex), Tổng công ty Viglacera… Những doanh nghiệp này đều là đối thủ

cạnh tranh trực tiếp của Công ty. Do vậy, để cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản, Công ty đã và đang định hướng tới phân khúc thị trường đang phát triển, cũng như tập trung nghiên cứu, sáng tạo,hướng tới các sản phẩm mang tính đột phá và mang đậm bản sắc HUDLAND.

2.5.4. Rủi ro về yếu tố đầu vào.

Các yếu tố đầu vào của Công ty đa dạng về vật tư đầu vào, bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí quyền sử dụng đất) và các nguyên vật liệu xây dựng, xây lắp. Do đó, sự biến động của các chi phí này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí quyền sử dụng đất của Công ty sẽ bị ảnh hưởng nếu Nhà nước thay đổi khung giá đất. Đây là rủi ro khá lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Sự biến động giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến chi phí của Công ty. Để đối phó với vấn đề này Công ty đã luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp, đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt và kịp thời nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

2.5.5. Rủi ro về thanh toán.

Đối với ngành xây dựng, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn và thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, cụ thể là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Tình trạng chủ đầu tư nợ, chậm thanh toán cho các Công ty xây dựng thường xuyên xảy ra, có trường hợp không thu hồi được vốn. Những rủi ro về thanh toán sẽ làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty. Để ngăn ngừa và thích nghi với tình hình thực tế, Công ty thường xuyên cập nhật, điều chỉnh và áp dụng hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO: 9001-2008 vào quản lý chất lượng công trình và quá trình thanh toán, giúp giảm thiểu các yếu tổ có thể ảnh hưởng đến chất lượng, tiến độ, chi phí xây dựng và giá thành sản phẩm.

2.5.6. Rủi ro khác.

Các rủi ro trong quá trình thi công xây dựng tạo sản phẩm có thể gây đình trệ hoạt động sản xuất của Công ty, ảnh hưởng đến sự an toàn của người lao động và tài sản. Để hạn chế tối đa thiệt hại cho người lao động và cho tài sản của Công ty, Công ty duy trì bộ phận quản lý An toàn lao động và đặt ra những quy định về an toàn lao động cũng như thực hiện hướng dẫn chi tiết và quản lý chặt chẽ các hoạt động thi công xây dựng của các đơn vị thi công liên quan đến an toàn lao động.

Giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt

khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên khá nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong thời gian gần đây, do những khó khăn của nền kinh tế cũng như các chính sách kinh tế vĩ mô của Nhà nước đã tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản. Tuy nhiên bằng sự nỗ lực và quyết tâm cao nhất, ban lãnh đạo công ty đã triển khai nhiều biện pháp để đảm bảo hiệu quả kinh doanh. Năm 2014 Công ty đã đạt được lợi nhuận sau thuế là 85,8 tỷ đồng, nộp ngân sách Nhà nước hơn 24,2 tỷ đồng. Theo đó, nguồn vốn chủ sở hữu tăng lên 438,4 tỷ đồng so với năm 2013 là 386,056 tỷ đồng. Trong thời gian tới, với nhận định thị trường bất động sản sẽ có những chuyển biến tích cực và thuận lợi hơn, để đảm bảo hiệu quả và khẳng định hình ảnh trên thị trường ban lãnh đạo công ty đã định hướng phát triển các khu dân cư, khu đô thị theo hướng khu đô thị xanh, thân thiện với môi trường, nhiều tiện ích cuộc sống và gắn liền với các dịch vụ sau bán hàng, nhằm mang đến cho khách hàng sự an tâm, hài lòng khi sử dụng các sản phẩm của HUDLAND.

Với tiềm lực tài chính cùng đội ngũ nhân viên và chuyên gia có nhiều kinh nghiệm, năng lực trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, HUDLAND đang khẳng định thương hiệu của mình với những sản phẩm khác biệt mang bản sắc HUDLAND và có sức cạnh tranh trên thị trường với chiến lược phát triển trở thành nhà đầu tư Bất động sản chuyên nghiệp và uy tín tại Việt Nam.

1.1. Tổ chức nhân sự.

1.1.1. Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:

➢ *Ông Phạm Cao Sơn – Giám đốc*

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - 1995-2002 : Cán bộ kỹ thuật – Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thành Nam
  - 2002-10/2008 : Phó TGĐ Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - 10/2008-nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.

➢ *Ông Nguyễn Thanh Tú – Phó Giám đốc*

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - 1998 – 2004: Công tác tại Công ty cổ phần lắp máy điện nước và Xây dựng – Tổng công ty Đầu tư xây dựng Hà Nội.
  - 2004 – 2007: Công tác tại Tổng công ty Đầu tư Đầu tư Phát triển nhà và đô thị.
  - 2007 – 2010: Trưởng phòng Đầu tư Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - 2010 – nay: Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

➢ *Ông Vũ Tuấn Linh – Phó Giám đốc*

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - 2004 – 6/2007: Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1.
  - 6/2007 - 10/2007: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Xây dựng HUD101.
  - 11/2007 – 11/2012: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.
  - 11-2012 – nay: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.

➢ *Ông Nguyễn Nam Cường – Phó Giám đốc*

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kiến trúc;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - 2002 - 2003: Cán bộ - Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUDCIC
  - 2003 – 2005: Du học Anh Quốc
  - 2005 – 2007: Cán bộ công ty PTW Australia
  - 2007 – 2009: Trợ lý Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - 2009 – 2010: Phó Ban Chiến lược – Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị
  - 2010 -2011: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2
  - 2011 -10/2012: Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Phát triển nhà xã hội HUD.VN
  - 10/2012 – nay: Phó Giám đốc - Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

1.1.2. Thay đổi Giám đốc điều hành trong năm: Không có.

1.1.3. Quyền lợi của Ban giám đốc:

Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban giám đốc được hưởng theo quy định của Công ty.

1.1.4. Tình hình lao động và chính sách với người lao động

- **Tình hình lao động.**

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính thời điểm 31/12/2014 tổng số cán bộ nhân viên trong Công ty là 44 người.

Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

Loại lao động	Số lượng*(người)*
Phân theo giới tính	**44**
▪ Nam	34
▪ Nữ	10
Phân theo trình độ học vấn	**44**
▪ Trình độ trên đại học	5
▪ Trình độ đại học	34
▪ Trình độ cao đẳng	1
▪ Trình độ trung cấp	4
▪ Lao động phổ thông	0

- **Các chính sách với người lao động:**

+ Chính sách lương: Công ty xây dựng chính sách lương theo cơ sở thang bảng lương quy định của Nhà nước, trả lương theo hệ số năng suất của từng cá nhân và dựa trên hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Công ty ký hợp đồng lao động với người lao động, đảm bảo các chính sách cơ bản về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, khám sức khỏe, có chính sách khen thưởng, động viên khích lệ người lao động nâng cao năng suất lao động.

+ Chính sách đào tạo: Luôn chú trọng đến công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ có trình độ lao động chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của công ty và xã hội.

Song song với công tác xây dựng đội ngũ và đào tạo cán bộ, HUDLAND luôn chú trọng đến việc đa dạng hóa đội ngũ nhân lực trẻ, có khả năng kế thừa và tiếp quản, điều hành công việc, đồng thời xây dựng và thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động nhằm thu hút nguồn lao động có chất lượng đến làm việc và gắn bó với HUDLAND.

+ Chiến lược phát triển nguồn nhân lực của Công ty: Xây dựng đội ngũ; luôn cải thiện môi trường làm việc, quy tụ, đào tạo và xây dựng đội ngũ cán bộ đoàn kết; có trình độ nhiệt tình; làm việc có hiệu quả; tạo dựng được văn hóa mang bản sắc HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp.

- **Chính sách khác đối với người lao động.**

  Công ty thực hiện các chế độ bảo hiểm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, nội quy lao động và thoả ước lao động tập thể. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện lao động cho cán bộ công nhân viên; quan tâm đến cán bộ công nhân viên trong các ngày lễ tết; tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi du lịch, nghỉ mát hàng năm,…

1.1.5. Thay đổi thành viên HĐQT, BGĐ, BKS, KTT.

Trong năm Công ty không có thay đổi thành viên HĐQT, BGĐ, BKS, KTT.

2. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.

1.2. Các khoản đầu tư lớn.

Trong năm 2014 Công ty tiếp tục thực hiện đầu tư các dự án, tình hình thực hiện một số dự án như sau:

- **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT-17 (GREENHOUSE):**
  - Địa điểm: Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.
  - Quy mô dự án: 32.156 m2.
  - Tổng số căn hộ: 654 căn.
  - Tổng mức đầu tư: 900,6 tỷ đồng.
  - Tổng doanh thu: 1.321,4 tỷ đồng.
  - Tiến độ thực hiện dự án: Tính đến hết năm 2014, dự án CT-17 (GREENHOUSE) đã cơ bản hoàn thiện, lắp đặt nội thất cho các căn hộ thuộc 2 tòa nhà 17 tầng (GH5&GH6) cùng hệ thống HTKT xung quanh, đảm bảo kế hoạch bàn giao nhà trước Tết Âm lịch 2015.
  - Một số hình ảnh về dự án (trang sau):

- **Dự án đầu tư xây dựng nhà thu nhập thấp Bắc Ninh (khu B):**
  - Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
  - Quy mô dự án: 7.411 m2.
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 120,9 tỷ;
  - Tổng doanh thu dự kiến: 132,2 tỷ;
  - Tổng diện tích đất kinh doanh: 2831 m2 trong đó 1.492 m2 diện tích tầng 1 khối nhà chung cư, 1339 m2 nhà thấp tầng.
  - Tổng số căn hộ: 238 căn trong đó 14 căn nhà liên kế, 224 căn chung cư.
  - Tiến độ thực hiện dự án: bắt đầu từ tháng 8/2015 hoàn thành tháng 3/2016 và tiến hành bàn giao nhà vào đầu năm 2016.
  - Một số hình ảnh về dự án:

➢ **Dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên các lô đất nhà vườn - khu B:**

- Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- Quy mô dự án: 9,4 ha;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 587,6 tỷ;
- Tổng số căn hộ: 252 căn nhà thấp tầng trong đó 99 căn biệt thự nhà vườn, 139 căn nhà ở liên kế.
- Tiến độ thực hiện dự án: Dự án đã hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính theo quy hoạch cũ; hiện tại Công ty HUDLAND đang thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500 phù hợp với quy hoạch tuyến đường của Tỉnh Bắc Ninh. Dự kiến triển khai hiện trường vào cuối năm 2015 và sẽ bàn giao nhà vào Quý I năm 2017.
- Một số hình ảnh về dự án:

3. Tình hình tài chính.

Năm 2014 là năm thị trường bất động sản đang chuyển biến theo hướng tích cực mặc dù còn chậm, đồng thời cùng với sự chỉ đạo kịp thời, sát sao của HĐQT, Ban điều hành Công ty và với sự nỗ lực của toàn thể CBNV nên Công ty đã đạt được những kết quả tốt đẹp.

- *Một số chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận như sau:*

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	601.907.575.875	709.933.058.391	17,95%
Doanh thu thuần	494.439.974.374	474.224.399.061	-4,09%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	120.489.413.571	94.520.234.183	-21,55%
Lợi nhuận khác	(60.441.171)	29.796.374.889	49.398,14%
Lợi nhuận trước thuế	107.347.529.304	110.020.312.487	2,49%
Lợi nhuận sau thuế	80.309.038.546	85.815.843.740	6,86%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/vốn điều lệ	15%	15%	

- *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.*

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2013	Năm 2014
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	2,77	2,80
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-HTK)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,18	1,46
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,36	0,38
+ Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,56	0,62
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,98	1,12
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Lần	0,82	0,67
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	16,24%	18,10%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	20,80%	19,57%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	13,34%	12,09%
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	21,72%	16,92%

Các hệ số tài chính ở trên cho thấy các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều đạt mức trung bình trở lên. Trong cơ cấu nguồn vốn thì vốn vay tỷ lệ vốn vay trên tổng tài sản nhỏ hơn 1, điều đó cho thấy các khoản nợ của Công ty đều được đảm bảo ở mức an toàn.

4. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

4.1. Cổ phần.

Hiện Công ty đang có 20.000.000 cổ phần lưu hành dưới hình thức cổ phần phổ thông và được chuyển nhượng tự do.

4.2. Cơ cấu cổ đông.

4.2.1. Cổ đông/thành viên góp vốn trong nước:

➢ Tên cổ đông: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ.**

- Địa chỉ: Tầng 5 – 6 tòa nhà M5, số 91 Nguyễn Chí Thanh, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội;
- Điện thoại: 04. 3864 7125 Fax: 04. 3864 7144;
- Tỷ lệ vốn góp tại công ty: 51% vốn điều lệ;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: Đầu tư các dự án phát triển nhà và đô thị.

➢ Tên cổ đông: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG THÀNH NAM.**

- Địa chỉ: Lô CC5, bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội;
- Điện thoại: 04.3563 2763 Fax: 04.3562 2762;
- Tỷ lệ vốn góp tại Công ty: 5,06% vốn điều lệ;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, trang trí nội ngoại thất, đầu tư kinh doanh bất động sản,….

➢ Tên cổ đông: **CÔNG TY TNHH DỆT HÀ NAM.**

- Địa chỉ: Vân Sơn, xã Châu Sơn, Thị xã Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam;
- Điện thoại: 0351.385033 Fax: 0351.385033;
- Tỷ lệ vốn góp tại công ty: **9,5%** vốn điều lệ;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính: Sản xuất sợi, dệt vải và các sản phẩm dệt, kinh doanh mua bán nguyên, vật liệu sản xuất sợi, dệt vải, …;

➢ Các Cổ đông khác: chiếm 34,44% vốn điều lệ.

4.2.2. **Cổ đông/thành viên góp vốn nước ngoài:** Không có;

4.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm, vốn cổ phần Công ty không thay đổi, là 200.000.000.000 đồng.

4.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm.

4.5. Các chứng khoán khác:

Trong năm Công ty không phát sinh giao dịch các loại cổ phiếu khác.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong năm 2014, thị trường Bất động sản tiếp tục có những điểm phục hồi mang tính tích cực, thể hiện qua lượng giao dịch tăng nhẹ; giá cả tương đối ổn định; lượng tồn kho bất động sản tiếp tục giảm; cơ cấu hàng hóa bất động sản chuyển dịch theo hướng hợp lý, phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường. Tăng trưởng tín dụng bất động sản cao hơn mức tăng trưởng tín dụng chung, bất động sản vẫn là kênh hấp dẫn vốn.

Đồng thời, với sự chỉ đạo sát sao từ Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo và cùng sự nỗ lực của toàn thể CBNV, Công ty HUDLAND đạt được kế hoạch đã thông qua ĐHĐCĐ của năm 2014 với các chỉ tiêu như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu đánh giá	Kết quả năm 2013	Năm 2014			Ghi chú
			Kế hoạch	Kết quả	Tỷ lệ% so với KH	
1	Giá trị đầu tư phát triển	208,678	331,368	331,798	100.1%	
2	Giá trị kinh doanh	212,000	250,000	395,609	158.2%	
3	Doanh thu	452,245	472,500	474,224	100.4%	
4	Lợi nhuận sau thuế	78,618	81,711	85,816	105.0%	
5	Nộp ngân sách	26,206	27,237	24,204	88.9%	Giảm do Nhà nước có chính sách giảm thuế TNDN từ 25% xuống 22%
6	Nguồn vốn chủ sở hữu	384,366	467,281	438,468	93.8%	Giảm do doanh thu 2014 chủ yếu từ dự án chung cư với tỷ suất lợi nhuận thấp hơn dự án thấp tầng, làm giảm LNST và VCSH
7	Tỷ suất lợi nhuận / Vốn CSH	20.5%	17.5%	19.6%	111.9%	

2. Những tiến bộ Công ty đã đạt được.

- Công tác lập, phê duyệt và kiểm soát kế hoạch SXKD đã được thực hiện linh hoạt và chủ động theo từng tháng, đảm bảo tính chủ động trong sản xuất kinh doanh và nguồn tài chính.
- Công tác kiểm soát các hợp đồng kinh tế được thực hiện đúng pháp luật và Hệ thống quy định quản lý chất lượng nội bộ của Công ty nên đã hạn chế được những rủi ro trong hoạt động kinh tế. Thể hiện báo cáo quyết toán tài chính hàng quý, năm thực hiện đúng thời gian quy định cũng như tính trung thực khách quan của số liệu kế toán thông qua các đoàn kiểm tra như Thanh tra Chính Phủ, Công ty TNHH Hợp danh kiểm toán Việt Nam (CPA Việt Nam), các đơn vị kiểm tra đều nhận xét và đánh giá HUDLAND là đơn vị thực hiện tốt các chế độ báo cáo, hệ

thống sổ sách chứng từ, số liệu rõ ràng đầy đủ, thực hiện tốt nghĩa vụ Nhà nước, hạch toán đầy đủ các nghiệp vụ phát sinh về tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, công tác trích lập các quỹ thuộc nguồn vốn được thực hiện theo quy định của Bộ tài chính và chuẩn mực kế toán hiện hành.

- Tăng cường duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008, các quy trình, quy định trong việc thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý tài chính, hành chính nhân sự... Liên tục rà soát, rút kinh nghiệm, chỉnh sửa cho phù hợp với thực tiễn hơn và đảm bảo theo quy định Pháp luật.
- Công tác đào tạo: tăng cường, chú trọng việc tổ chức các lớp nâng cao kiến thức, nghiệp vụ chuyên môn, nâng cao trình độ quản lý, bồi dưỡng tạo nguồn nhân lực cho Công ty.
- Bộ máy quản lý cũng như các công cụ quản lý của Công ty đang ngày càng được kiện toàn hơn, công tác chỉ đạo được phân công chi tiết theo từng lĩnh vực đã góp phần giải quyết công việc hiệu qủa hơn. Dưới sự chỉ đạo của Chi bộ Đảng, các đoàn thể Công đoàn và Đoàn thanh niên Công ty đã từng bước tổ chức các hoạt tập thể, góp phần xây dựng tinh thần đoàn kết trong Công ty, chăm lo đời sống của các cán bộ công nhân viên.

3. Tình hình nợ phải trả.

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% Tăng giảm
Vay và nợ ngắn hạn	69.676.426.685	114.411.432.576	64,20%
Nợ dài hạn	-	19.566.489.173	
Cộng:	**69.676.426.685**	**133.977.921.749**	92,29%

Trong năm 2014, với việc triển khai nhiều dự án mới có giá trị lớn, tổng nợ của Công ty ở thời điểm 31/12/2014 tăng 64,20% so với cùng kỳ năm 2013. Trong đó Công ty phát sinh khoản khoảng 19 tỷ nợ dài hạn trong năm 2014.

4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Trong năm 2014, Công ty tiếp tục rà soát, điều chỉnh chức năng của từng phòng/ban để phù hợp với nhiệm vụ SXKD tại thời điểm và giai đoạn tiếp theo;

Việc xem xét, chỉnh sửa và ban hành Quy chế thi đua khen thưởng cũng như công tác đánh giá cán bộ được thực hiện ngày càng chặt chẽ và đảm bảo tính công bằng hơn, chi trả mức lương đúng với hiệu suất làm việc của từng cán bộ nhân viên.

Việc duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 được thực hiện một cách nghiêm túc, các quy trình được liên tục xem xét, cập nhật cho phù hợp với thực tiễn và tuân thủ các quy định mới ban hành của Nhà nước.

5. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

Bước sang năm 2015 và các năm giai đoạn 2016-2020, với nhận định thị trường bất động sản dần dần ấm lên, cùng với nhiều chính sách hỗ trợ của Ngân hàng và các tổ chức tín dụng dành cho đối tượng khách hàng vay vốn trong lĩnh vực bất động

sản, lãi suất ngân hàng có xu hướng giảm dần là cơ sở để Công ty phấn đấu hoàn thành được kế hoạch đặt ra. Trong đó:

- Đảm bảo đầu tư phát triển có tăng trưởng ít nhất là 5% về doanh thu, lợi nhuận trong giai đoạn 2016-2020; Bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, đem lại lợi nhuận ổn định cho các cổ đông.

- Tăng cường đầu tư phát triển các dự án mới đã và đang lập thủ tục chuẩn bị đầu tư; đồng thời đẩy mạnh công tác tìm kiếm, nghiên cứu tính khả thi, hiệu quả các dự án mới khác do Công ty tự tìm kiếm để triển khai đầu tư từ năm 2017, có sản phẩm kinh doanh nối tiếp từ năm 2018; đem lại các sản phẩm thân thiện với môi trường, có giá trị cao về không gian sống phù hợp và sự hài lòng với nhiều đối tượng khách hàng;

- Liên tục cải tiến công tác dịch vụ, chăm sóc khách hàng sau bán hàng để đảm bảo thương hiệu, uy tín của HUDLAND trên thị trường Bất động sản.

- Tổ chức cơ cấu quản lý dự án gọn nhẹ, hoạt động có hiệu quả; không ngừng đào tạo nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ nhân viên mang tính chuyên nghiệp, xây dựng văn hóa doanh nghiệp mnag bản sắc riêng, tạo giá trị cốt lõi cho sự phát triển bền vững của HUDLAND trong tương lai;

- Phát triển Công ty theo hướng hội nhập quốc tế, mở rộng hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước, tiếp thu các tiến bộ khoa học & công nghệ, chuyển giao áp dụng có hiệu quả vào điều kiện của vùng có dự án đầu tư xây dựng của Công ty; từng bước tạo dựng một kênh thu hút vốn trên thị trường chứng khoán thông qua việc tạo dựng hình ảnh của một công ty đầu tư bất động sản chuyên nghiệp, công khai, minh bạch theo xu hướng hội nhập và phát triển của thị trường trong những năm sắp tới.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.

1.1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2014.

1.1.1 Tình hình chung:

Năm 2014, nền kinh tế đất nước cơ bản ổn định, tăng trưởng kinh tế có bước phục hồi, thị trường bất động sản có những chuyển biến theo chiều hướng tích cực hơn, có nhiều giao dịch nhất là phân khúc nhà chung cư giá hợp lý. Tuy nhiên, thị trường bất động sản phục hồi chậm tác động đến các doanh nghiệp trong ngành xây dựng nhất là các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản HUDLAND cũng không nằm ngoại lệ.

Với sự điều hành chủ động, quyết liệt của Ban Giám đốc cùng với nhiều biện pháp tích cực và với nhiều cố gắng, nỗ lực tập trung nguồn lực của Công ty, Công ty HUDLAND đã hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 và các mục tiêu

nhiệm vụ theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên cũng như các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2014.

1.1.2 Các chỉ tiêu chính thực hiện kế hoạch SXKD năm 2014.

- Doanh thu: 474,224 tỷ đồng (100,4% kế hoạch);
- Lợi nhuận sau thuế: 85,815 tỷ đồng (105% kế hoạch);
- Nộp Ngân sách Nhà nước: 24,204 tỷ đồng (89% kế hoạch-do Nhà nước có chính sách giảm thuế TNDN từ 25 xuống 22%).
- Nguồn vốn chủ sở hữu: 438,468 tỷ đồng (tính đến ngày 31/12/2014);
- Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH: 20 %.

1.1.3 Về thực hiện đầu tư phát triển theo kế hoạch SXKD 2014:

Việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2014, các Nghị quyết của HĐQT về một số lĩnh vực hoạt động của Công ty trong đó công tác quản lý, chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD được Công ty đặt lên hàng đầu và đã triển khai linh hoạt phù hợp với những diễn biến thực tế của thị trường.

- Năm 2014, đã cơ bản hoàn thành thi công hoàn thiện hai khối nhà 17 tầng cùng với các hệ thống hạ tầng còn lại của Dự án Green House nhằm đảm bảo kế hoạch kinh doanh bàn giao nhà cho Khách hàng vào dịp cuối năm.

- Với việc triển khai dự án mới, sau khi được HĐQT đồng ý về mặt chủ trương, Công ty đã triển khai các thủ tục chuyển giao các dự án Nhà ở thấp tầng khu B và Nhà ở thu nhập thấp Bắc Ninh để hoàn tất tiền chuyển giao hạ tầng theo kế hoạch đã đăng ký năm 2014; thực hiện tổ chức lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trình cơ quan chức năng và UBND Tỉnh Bắc Ninh xem xét phê duyệt làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

- Đối với dự án "Khu dân cư mới tại xã Thái Học, xã Bình Minh, huyện Bình Giang, Tỉnh Hải Dương", Công ty đã tích cực bám sát các cấp chính quyền địa phương, Sở Xây dựng và được UBND Tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Hồ sơ đồ án quy hoạch đã được hoàn chỉnh và tổ chức công bố theo quy định. Hiện nay đã được giao làm Chủ đầu tư lập dự án và đang tiến hành các thủ tục lập dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

- Đối với Dự án Văn phòng Công ty tại lô HH-01, Khu ĐTM Việt Hưng-Q.Long Biên-TP.Hà Nội, do có nhiều khó khăn vướng mắc về quy định chung của nhà nước nên hiện tại Công ty vẫn đang tiếp tục phối hợp với Tổng công ty để tiến hành các thủ tục xin giao và thuê đất với Thành phố Hà Nội.

- Để đảm bảo mục tiêu tăng trưởng và phát triển ổn định vào những năm tiếp theo theo chỉ đạo của HĐQT, Công ty cũng đã tích cực tìm kiếm, nghiên cứu, xúc tiến để có giải pháp đầu tư mang tính khả thi và hiệu quả đối với các dự án mới.

1.1.4 Về công tác tài chính, kinh doanh thu hồi vốn:

- Công ty đã chủ động lập các kế hoạch ngắn và trung hạn, rà soát và điều chỉnh phương thức, kế hoạch kinh doanh thu hồi vốn linh hoạt phù hợp với thực tế thị trường góp phần vào thành công trong việc cân đối nguồn vốn đảm bảo sản xuất

kinh doanh cho tất cả các Dự án và các hoạt động của Công ty cũng như đạt chỉ tiêu doanh thu năm 2014.

- Việc quản lý sử dụng, bảo toàn và phát triển vốn được thực hiện hiệu quả, vốn chủ sở hữu (trong đó có vốn nhà nước chiếm tỷ lệ chi phối 51%) được sử dụng hợp lý và bảo toàn, phát triển theo chiều hướng đi lên: năm 2014, vốn chủ sở hữu đạt 438,468 tỷ đồng tăng 13,8% so với năm 2013 là 386,056 tỷ đồng.

- Công tác tài chính được quản lý ổn định (thể hiện trên báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty đã được kiểm toán):

+ Tình hình nợ phải thu: đến 31/12/2014 số dư nợ phải thu là 217,517 tỷ đồng (không có nợ phải thu khó đòi, nợ không có khả năng thu hồi);

+ Tình hình và khả năng thanh toán nợ: Hoàn thành việc chi trả, ứng cổ tức cho Tổng công ty và các cổ đông năm 2013 đúng hạn theo quy định, với năm 2014 sau khi có nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 thì Công ty sẽ tiếp tục thực hiện theo quy định; thanh toán hết công nợ các phần thu hạ tầng kỹ thuật các dự án, thực hiện nộp thuế đủ và đúng kỳ hạn cho Nhà nước theo quy định; Tổng dư nợ vay năm 2014 là 133,333 tỷ đồng, các khoản vay đến hạn đã được trả hết trong năm; Cân đối nguồn trả nợ, thừa (thiếu) nguồn trả nợ: đảm bảo trả nợ hết và đúng hạn từ nguồn thu kinh doanh bán hàng.

- Ngoài việc tập trung kinh doanh bán hàng tại DA Nhà ở chung cư cao tầng Green House (đặc biệt đối với hai khối nhà 17T) bằng nhiều biện pháp tích cực theo Phương án kinh doanh đã được HĐQT phê duyệt, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác bàn giao nhà cho khách hàng và thu hồi công nợ tại DA nhà ở Liền kề và Biệt thự khu A – Khu ĐTM Lê Thái Tổ - Bắc Ninh;

- Song song với công tác bán hàng, thu hồi vốn, Công ty đã tiếp tục duy trì và phát triển công tác vận hành và quản lý dịch vụ sau bán hàng tại Dự án Nhà ở thấp tầng Palm Garden; các khối nhà 5&14 tầng (GH1-GH2-GH3-GH4) và tiếp đến là hai tòa nhà 17T (GH5&6) của Dự án Nhà ở chung cư cao tầng Green House; phục vụ đầy đủ nhu cầu của khách hàng khi dọn về sinh sống tại Dự án.

1.1.5 Về tình hình thực hiện của công ty đại chúng trên sàn giao dịch.

- Năm 2014, Công ty đã thực hiện công bố thông tin kịp thời theo đúng quy định về công bố thông tin của Công ty niêm yết trên sàn chứng khoán theo Thông tư 52/2012/TT-BTC và thực hiện đầy đủ yêu cầu về quản trị Công ty theo quy định tại Thông tư 121/2012/TT-BTC về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng trong đó có công ty đại chúng quy mô lớn và công ty niêm yết.

- Tuy là đơn vị mới niêm yết và giao dịch trên sàn HNX từ tháng 3/2013 nhưng luôn được các nhà đầu tư chứng khoán đánh giá là cổ phiếu tốp đầu trong các mã cổ phiếu ngành bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán, được thể hiện về năng lực, dòng tiền, các chỉ số tài chính và qua giá giao dịch ổn định ở mức cao. Theo BCTC đã được kiểm toán năm 2014 với giá trị sổ sách đã ghi nhận thì lãi cơ bản trên 1 cổ phiếu đạt 4.205 đồng, bên cạnh đó cổ phiếu của Công ty đã lọt vào nhóm HNX30 chính thức từ tháng 7/2014 (30 cổ phiếu có tính thanh khoản nhất trên sàn HNX).

- Bước đầu, Công ty HUDLAND đã từng bước tạo dựng một kênh thu hút vốn trên thị trường chứng khoán thông qua việc tạo dựng hình ảnh của một công ty đầu tư bất động sản chuyên nghiệp, công khai, minh bạch theo xu hướng hội nhập và phát triển của thị trường trong những năm sắp tới. Tuy nhiên, lượng cổ phiếu giao dịch trung bình của ngày chỉ khoảng 50.000 CP, còn thấp do chỉ có khoảng 30% số cổ phiếu giao dịch trên thị trường. Mặt khác, các nhà đầu tư khá do dự khi Nhà nước vẫn nắm giữ 51% tổng số cổ phần và một lượng cổ phiếu lớn không được giao dịch trên thị trường.

1.1.6 Về công tác tổ chức nhân sự, các vấn đề khác:

Thực hiện các chỉ đạo của HĐQT cũng như thống nhất trong Ban chi ủy Chi bộ, Công ty HUDLAND đã rà soát, bổ sung cán bộ quản lý cấp trung cho công tác điều hành, tổ chức phân công nhiệm vụ của Ban giám đốc hợp lý, trách nhiệm rõ ràng và có sự đổi mới phù hợp nhằm phát huy tính chủ động, sáng tạo, nhiệt tình và nâng cao trách nhiệm của cán bộ quản lý trong công việc.

Để động viên và khích lệ tinh thần làm việc cũng như phát huy tối đa tính chủ động, sáng tạo, nhiệt tình trong hoạt động SXKD, Công ty điều chỉnh, trình HĐQT phê duyệt và ban hành quy chế thi đua, khen thưởng phù hợp các quy định mới của Nhà nước, mô hình và tình hình SXKD thực tế của Công ty HUDLAND.

Công tác đào tạo tại chỗ, cập nhật kiến thức, hoàn chỉnh hệ thống quy trình, tổ chức thực hiện công việc hàng ngày của Công ty theo tiêu chuẩn quản lý chất lượng Iso 9001-2008 đang được sự quan tâm chỉ đạo của Ban lãnh đạo cũng như hưởng ứng và thực hiện nghiêm túc của toàn thể cán bộ Công ty HUDLAND.

1.2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty.

- Sau khi HĐQT thường xuyên thực hiện việc kiểm tra giám sát hoạt động điều hành của Ban giám đốc về công tác sản xuất kinh doanh cũng như các mặt công tác khác thông qua các cuộc họp với Ban giám đốc và các cuộc giám sát nội bộ như:

+ Chỉ đạo và giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban điều hành và cán bộ quản lý khác trong Công ty về việc tuân thủ các quy định của Pháp Luật; Điều lệ Công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và các Nghị quyết, Quyết định, văn bản, các quy định, quy chế,… của HĐQT đã ban hành, nhằm đảm bảo tốt hoạt động SXKD của Công ty;

+ Thực hiện kiểm tra thường xuyên việc duy trì, áp dụng điều lệ, quy chế quản trị Công ty, quy định nội bộ đã ban hành,… để xây dựng hoặc sửa đổi, bổ sung kịp thời cho phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình SXKD thực tế của Công ty.

- Kết quả Giám sát của HĐQT cho thấy Ban Giám đốc Công ty luôn chấp hành nghiêm và tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các Nghị quyết, Quyết định, Quy chế, Quy định, Điều lệ,… của Công ty ban hành phù hợp với yêu cầu của Tổng công ty mẹ và các quy định của Pháp Luật hiện hành.

1.3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.

Năm 2015 được đánh giá là một năm bản lề quyết định sự phát triển của Công ty sang một giai đoạn mới với rất nhiều thách thức cũng như diễn biến khó lường đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, kế hoạch định hướng của Hội đồng quản trị trong thời gian tới sẽ là:

- Phát triển các dự án đầu tư với tinh thần hội nhập cùng chủ trương đầu tư thận trọng, kiểm định kỹ càng về năng lực triển khai, lựa chọn các dự án phù hợp để phát triển bền vững; tập trung thu hồi vốn các dự án đã hoàn thành.

- Tăng cường công tác quản trị đối với các lĩnh vực hoạt động, hoàn thiện mô hình quản lý, bộ máy nhằm nâng cao năng lực điều hành, phấn đấu chỉ đạo Công ty hoàn thành tốt các mục tiêu nhiệm vụ cụ thể năm 2015 đã đề ra.

1.5.1 Các chỉ tiêu chính của kế hoạch SXKD đề ra cho năm 2015.

- Đầu tư phát triển dự kiến: 365,893 tỷ đồng;
- Kinh doanh dự kiến: 525,000 tỷ đồng;
- Doanh thu dự kiến: 496,125 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế TNDN: 89,005 tỷ đồng;
- Nộp ngân sách Nhà nước: 25,104 tỷ đồng;
- Nguồn vốn chủ sở hữu: 553,286 tỷ đồng;
- Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH: 16,10 %.

1.5.2 Công tác chỉ đạo thực hiện kế hoạch SXKD, thu hồi vốn.

- Chỉ đạo Ban điều hành Công ty tổ chức thực hiện chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2015 đã đề ra (nêu tại mục 1.7) và triển khai chiến lược, phương án và kế hoạch kinh doanh linh hoạt, hợp lý, phù hợp với với diễn biến của thị trường nhằm nhanh chóng thu hồi, bảo toàn vốn đầu tư đồng thời phát triển đầu tư dự án mới:

+ Hoàn thành Dự án nhà Green House - khu ĐTM Việt Hưng - TP.Hà Nội theo tiến độ điều chỉnh đã được phê duyệt;

+ Với mục tiêu tăng trưởng 5% doanh thu năm 2015 và các năm tiếp theo, tập trung công tác bán hàng và thu hồi vốn tại DA CT-17 (GREENHOUSE) (Green House) và tập trung tháo gỡ vướng mắc, triển khai các thủ tục để phê duyệt và triển khai dự án mới tại khu B-TP.Bắc Ninh (DA nhà ở thấp tầng tại khu B-Bắc Ninh, DA Nhà Thu nhập thấp Bắc Ninh); DA văn phòng tại CC-7 – Linh đàm-Thành phố Hà Nội; dự án mới tại Đồng kỵ - Bắc Ninh; DA Khu dân cư mới tại Huyện Bình giang-Tỉnh Hải dương với việc tổ chức thực hiện được nghiên cứu thận trọng, linh hoạt, sáng tạo.

- Chỉ đạo Công ty tiếp tục thực hiện và hoàn thành quyết toán vốn đầu tư các dự án đã hoàn thành như: Dự án DA ĐTXD Nhà ở thấp tầng LK-27, BT-8 tại KĐTM xã Vân Canh, Huyện Hoài Đức, Hà Nội; DA ĐTXD Nhà ở thấp tầng Nơ-05B tại Khu ĐTM Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội; Dự án Biệt thự & Liền kề tại Khu A-Khu ĐTM đường Lê Thái Tổ-Thành phố Bắc Ninh;

- Chỉ đạo về Công tác dịch vụ: Nâng tầm chuyên nghiệp trong công tác quản lý, dịch vụ chăm sóc khách hàng sau bán hàng tại các dự án GreenHouse, Palm Garden và các dự án đã hoàn thành và bàn giao cho Khách hàng.

1.5.3 Công tác tài chính.

- Chỉ đạo Công ty lập kế hoạch vốn phù hợp với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng phù hợp cho các Dự án mới; Xây dựng kế hoạch tài chính chi tiết cho từng quý của năm, bám sát tình hình thực tế và kế hoạch kinh doanh, chủ động và phòng ngừa các rủi ro trong lĩnh vực tài chính;

- Chỉ đạo và giám sát Công ty thực hiện triệt để và có hiệu quả việc tiết giảm chi phí, thực hành tiết kiệm trong mọi lĩnh vực.

1.5.4 Công tác tổ chức, hành chính.

- Tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành Công ty kiện toàn và nâng cao chất lượng cán bộ, sắp xếp và bố trí nhân sự hợp lý phục vụ cho sản xuất kinh doanh. Chỉ đạo công tác đánh giá, quy hoạch, tuyển dụng, đào tạo và sử dụng cán bộ cho phù hợp với yêu cầu nhiệm vụ.

- Tiếp tục chỉ đạo Công ty kiện toàn, cải tiến toàn diện hệ thống văn bản, quy định, quy tắc, quy chế, ... theo tiêu chuẩn Iso 9001:2008 nhằm đồng bộ tất cả các bước quản trị phù hợp với phạm vi hoạt động của Công ty, đặc biệt với yêu cầu của Công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY.

1. Hội đồng quản trị.

1.1. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị: 3/5 thành viên độc lập không điều hành

- *Ông Bùi Đức Thịnh –Chủ tịch HĐQT*
  - Giới tính: Nam;
  - Ngày sinh: 23/11/1957
  - Trình độ chuyên môn: Kỹ sư giao thông
  - Các vị trí đã nắm giữ:
    + 3/1986 – 2/2007: Công tác tại Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội
    + 2/2007 – 8/2012: Công tác tại Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD);
    + 7/2008 – 8/2012: Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
    + 8/2012 – nay: Chủ tịch HĐQT chuyên trách tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.
- *Bà Đinh Thị Minh Hằng – Phó Chủ tịch HĐQT*
  - Giới tính: nữ;
  - Ngày sinh: 21/05/1979;
  - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế;
  - Các vị trí đã nắm giữ:
    + 2001 - 2002: Kế toán viên Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
    + 2002 - 2004:Phó phòng Kế toán – Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
    + 2004 - 2006: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
    + 2007 -2012:Thành viên HĐQT, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
    + 2012 - nay: PhóTổng giám đốc, Giám đốc tài chính ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
    + Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.
- *Ông Phạm Cao Sơn – Thành viên HĐQT*
  - Giới tính: nam;
  - Ngày sinh: 01/05/1971;
  - Thông tin khác nêu tại phần II.
- *Ông Lê Anh Vũ – Thành viên HĐQT*
  - Giới tính: nam;
  - Ngày sinh: 01/01/1975;
  - Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh;
  - Các vị trí đã nắm giữ:

+ 9/1995 - 9/2007: Công tác tại Viện Kinh tế Xây dựng - Bộ Xây dựng.
+ 9/2007 -7/2012: Trưởng phòng Đầu tư Phát triển – Tổng Công ty Đầu tư cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) – Bộ Xây dựng;
+ 7/2012 - 1/2013: Phó trưởng ban Đầu tư - Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD);
+ 1/2013-5/2013: Trưởng ban Đầu tư – Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD);
+ 5/2013-nay: Trưởng ban Đầu tư – Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD); Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND.

➢ *Bà Nguyễn Thanh Hương – Thành viên HĐQT*

- Giới tính: nữ;
- Ngày sinh: 13/08/1967;
- Trình độ chuyên môn: Trung cấp y;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  + 1996 – 2/2010: Phó Tổng Giám đốc Công ty Dệt Hà Nam;
  + 2/2010 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND - Phó Tổng Giám đốc Công ty Dệt Hà Nam;

1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị.

- Giám sát hoạt động của Ban Giám đốc, Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý khác;
- Thông qua các báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính của do Ban Giám đốc trình;
- Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên, Đại hội đồng cổ đông bất thường và chuẩn bị các nội dung họp và tài liệu gửi cổ đông;
- Xây dựng dự thảo phương án huy động vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2014;
- Ngoài các hoạt động với tư các là thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên độc lập không điều hành còn giám sát hoạt động của các thành viên điều hành và triệu tập các cuộc họp HĐQT để thảo luận về các vấn đề cần thiết.
- Các hoạt động khác quy định tại điều lệ.

2. Ban kiểm soát.

2.1. Thành viên và cơ cấu Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát gồm 3 người, trong đó có 1 Trưởng ban và 2 thành viên:

➢ *Ông Nguyễn Đình Thắng – Trưởng Ban kiểm soát.*

- Giới tính: nam;
- Ngày sinh: 06/05/1968 ;
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán, Thạc sỹ quản trị kinh doanh;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  + 1987 - 1999: Trợ lý tài vụ Kế toán – Sư đoàn 565;

+ 1999 – 2000: Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại, Du lịch, Dịch vụ – Sở Thương mại Hà Nội;
+ 2000 – 2005: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1;
+ 2005 -2006: Kế toán trưởng Công ty Cầu Hàn;
+ 2007 – 5/2013: Chuyên viên Ban TCKT – Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD;
+ 5/2013- nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND - Chuyên viên Ban TCKT – Tổng công ty HUD;

➢ *Ông Hoàng Việt Hùng – Thành viên Ban kiểm soát*

- Giới tính: nam;
- Ngày sinh: 09/10/1974;
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  + 1996 - 2004: Làm kế toán tại Tổng công ty Đầu tư Sông Đà;
  + 2005 - 12/2007: kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
  + 12/2007 – 5/2013: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND-kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;
  + 5/2013 - nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND - kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam;

➢ *Bà Nguyễn Thu Yến – Thành viên Ban kiểm soát*

- Giới tính: nữ;
- Ngày sinh: 16/2/1974;
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị công/ Cử nhân Luật;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  + 1997 – 2008: Chuyên viên Bộ Tài chính;
  + 2008 – nay: Giám đốc nhân sự - Công ty Dệt Hà Nam, Thành viên ban kiểm soát - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát.

- Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật.

- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị.

- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty.

- Xem xét báo cáo của Công ty về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận và xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.

2.3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

Hiện nay các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành được trả thù lao hàng tháng, các thành viên trực tiếp điều hành ngoài việc được trả lương hàng tháng, còn được trả các khoản thưởng năng suất nằm trong kế hoạch quý, năm theo chế độ của Công ty.

2.4. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ.

Trong năm 2014 có phát sinh giao dịch của Cổ phiếu cổ đông nội bộ như sau:

TT	Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ trước khi thực hiện giao dịch		Số lượng CP thực hiện giao dịch		Số lượng Cổ phiếu sau khi thực hiện giao dịch	
		Số lượng	Tỷ lệ nắm giữ	Mua	Bán	Số lượng	Tỷ lệ nắm giữ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	2.212.000	11,06%		1.200.000	1.012.000	5,06%
2	Nguyễn Thanh Hương	1.200.000	6,00%		912.000	288.000	1,44%
	Cộng:	**3.412.000**	**17,06%**		**2.112.000**	**1.300.000**	**6,50%**

2.5. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2014 chưa có bất kỳ hợp đồng, hoặc giao dịch nào được ký kết giữa Công ty và thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát hay những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. **Ý kiến kiểm toán (tại báo cáo tài chính đã được kiểm toán kèm theo);**
2. **Báo cáo tài chính tóm tắt:**

2.1. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Nội dung	31/12/2014	01/01/2014
I	**Tài sản ngắn hạn**	**704.479.956.520**	**598.799.408.315**
1	Tiền và tương đương tiền	120.579.843.882	94.626.191.901
2	Đầu tư ngắn hạn	-	-
3	Các khoản phải thu	247.459.507.615	247.459.507.615
4	Tài sản ngắn hạn khác	45.438.500	2.142.463.815
II	**Tài sản dài hạn**	**5.453.101.871**	**3.108.167.560**
1	Tài sản cố định	2.335.150.555	2.598.506.910
	- TSCĐ hữu hình	2.280.983.888	2.598.506.910
	- TSCĐ vô hình	54.166.667	-
2	Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư dài hạn khác	2.500.000.000	247.459.507.615
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-
4	Tài sản dài hạn khác	247.459.507.615	247.459.507.615
III	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**709.933.058.391**	**601.907.575.875**
IV	**Nợ phải trả**	**271.464.625.892**	**215.851.108.320**
1	Nợ ngắn hạn	251.898.136.719	215.851.108.320
2	Nợ dài hạn	19.566.489.173	-
VI	**Nguồn vốn chủ sở hữu**	**438.468.432.499**	**247.459.507.615**
1	Nguồn vốn	438.468.432.499	386.056.467.555

Stt	Nội dung	31/12/2014	01/01/2014
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	200.000.000.000	200.000.000.000
	- Quỹ đầu tư phát triển	121.405.168.356	80.886.212.066
	- Quỹ dự phòng tài chính	29.716.923.757	24.999.816.943
	- Lợi nhuận chưa phân phối	87.346.340.386	80.170.438.546
2	Quỹ	-	-
VI	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	709.933.058.391	247.459.507.615

2.2. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Stt	Nội dung	Năm 2014	Năm 2013
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	474.224.399.061	494.439.974.374
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	474.224.399.061	494.439.974.374
4	Giá vốn hàng bán	379.704.164.878	373.950.560.803
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp	94.520.234.183	120.489.413.571
6	Doanh thu hoạt động tài chính	3.569.602.829,00	5.868.495.660
7	Chi phí tài chính	(1.531.351.739)	3.606.600.460
	Trong đó: Chi phí lãi vay	-	1.418.712.803
8	Chi phí bán hàng	1.165.106.768	460.478.000
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.232.144.385	14.882.860.296

Stt	Nội dung	Năm 2014	Năm 2013
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	80.223.937.598	107.407.970.475
11	Thu nhập khác	29.801.995.996	3.220.000
12	Chi phí khác	5.621.107	63.661.171
13	Lợi nhuận khác	29.796.374.889	(60.441.171)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	110.020.312.487	107.347.529.304
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.204.468.747	27.038.490.758
16	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	85.815.843.740	80.309.038.546
17	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.291	6.865

3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán (kèm theo).

Hà Nội, ngày 07 tháng 4 năm 2015

GIÁM ĐỐC

S.Đ.K.K.D - 0102340326 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Q. LONG BIÊN - TP. HÀ NỘI

Phạm Cao Sơn

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

Hà Nội - Tháng 3 năm 2015

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

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

Hội đồng Quản trị	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:

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 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.

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,

S.Đ.K.K.D - 0102340326 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Q. LONG BIÊN - TP. HÀ

Phạm Cao Sơn
Giám đốc
Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building
Số 235 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội
T +84 (4) 3 783 2121
F +84 (4) 3 783 2122
E info@cpavietnam.vn
W www.cpavietnam.vn

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.

An independent member firm of MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED

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.

M.S.D.N: 0101505310 - C.T.H.D
CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - TP. HÀ NỘI

Trương Văn Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1140-2013-075-1

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

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

Mẫu B 01-DN

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**704.479.956.520**	**598.799.408.315**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**120.579.843.882**	**94.626.191.901**
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
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**247.459.507.615**	**157.744.489.790**
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
IV. Hàng tồn kho	**140**		**336.395.166.523**	**344.286.262.809**
1. Hàng tồn kho	141	5.3	336.395.166.523	344.286.262.809
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**45.438.500**	**2.142.463.815**
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 - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	**200**		**5.453.101.871**	**3.108.167.560**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**2.335.150.555**	**2.598.506.910**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.5	2.280.983.888	2.598.506.910
Nguyên giá	*222*		*4.969.263.907*	*4.639.474.807*
Giá trị hao mòn luỹ kế	223		*(2.688.280.019)*	*(2.040.967.897)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.6	54.166.667	-
Nguyên giá	228		*65.000.000*	-
Giá trị hao mòn luỹ kế	229		*(10.833.333)*	-
III. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.7	**2.500.000.000**	**312.112.343**
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)
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**617.951.316**	**197.548.307**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	617.951.316	197.548.307
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**709.933.058.391**	**601.907.575.875**

Mẫu B 01-DN

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**271.464.625.892**	**215.851.108.320**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**251.898.136.719**	**215.851.108.320**
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
II. Nợ dài hạn	**330**		**19.566.489.173**	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.13	19.566.489.173	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**438.468.432.499**	**386.056.467.555**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**438.468.432.499**	**386.056.467.555**
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
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**709.933.058.391**	**601.907.575.875**

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hồng Nhung	Lê Quốc Chung	Phạm Cao Sơn

Mẫu B 02-DN

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2014 VND	Năm 2013 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
Trong đó: Chi phí lãi vay	*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

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hồng Nhung	Lê Quốc Chung	Phạm Cao Sơn

Mẫu B 03-DN

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 VND	Năm 2013 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	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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(20.047.068.812)***	***132.370.885.251***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***3.178.063.729***	***56.068.495.660***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***42.822.657.064***	***(98.246.694.572)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**	**25.953.651.981**	**90.192.686.339**
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**	**120.579.843.882**	**94.626.191.901**

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hồng Nhung	Lê Quốc Chung	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 08 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.

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.

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: 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; 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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

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

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán 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.

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 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.

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 Năm khấu hao
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO) MẪU B 09-DN

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 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.

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tuỳ 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.

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 VND	01/01/2014 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
Tổng	**120.579.843.882**	**94.626.191.901**

5.2. Các khoản phải thu khác

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

5.3. Hàng tồn kho

	31/12/2014 VND	01/01/2014 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
Tổng	**336.395.166.523**	**344.286.262.809**

(*) Chi tiết các dự án	31/12/2014 VND	01/01/2014 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
Tổng	**336.099.587.786**	**344.087.414.360**

5.4. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tạm ứng	45.438.500	
Tổng	**45.438.500**	**-**

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
Nguyên giá					
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**
Hao mòn lũy kế					
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**
Giá trị còn lại					
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.

5.7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

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 VND	Tỷ lệ vốn góp	Hoạt động chính
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 VND	Năm 2013 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
Tại ngày 31 tháng 12	**617.951.316**	**197.548.307**

Chi tiết số dư theo khoản mục phí	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	455.867.286	197.548.307
Chi phí sửa chữa nội thất văn phòng	162.084.030	-
Tổng	**617.951.316**	**197.548.307**

5.9. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Vay ngắn hạn		
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	-
Tổng	**114.411.432.576**	**69.676.426.685**

(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/HĐTD 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 VND	01/01/2014 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
Tổng	**30.662.006.000**	**20.382.698.775**

5.11. Chi phí phải trả

	31/12/2014 VND	01/01/2014 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
Tổng	**14.025.835.202**	**9.610.584.384**

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

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

5.13. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Vay dài hạn		
Vay cá nhân	19.566.489.173	-
Tổng	**19.566.489.173**	**-**

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 SL	Số tiền VND	Tỷ lệ %	31/12/2014 VND	01/01/2014 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
Tổng	**20.000.000**	**200.000.000.000**	**-**	**200.000.000.000**	**200.000.000.000**

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
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	**30.000.000.000**	**14.706.130.000**

c. Cổ phiếu

	31/12/2014 Cổ phiếu	01/01/2014 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**20.000.000**	**20.000.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
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
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**	**80.309.038.546**	**251.141.198.125**
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*
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**	**80.170.438.546**	**386.056.467.555**
Tại ngày 01/01/2014	**200.000.000.000**	**80.886.212.066**	**24.999.816.943**	**80.170.438.546**	**386.056.467.555**
Tăng trong năm	-	**40.518.956.290**	**4.717.106.814**	**85.815.843.740**	**131.051.906.844**
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*
Giảm trong năm	-	-	-	**78.639.941.900**	**78.639.941.900**
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*
Tại ngày 31/12/2014	**200.000.000.000**	**121.405.168.356**	**29.716.923.757**	**87.346.340.386**	**438.468.432.499**

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
Tổng	**474.224.399.061**	**494.439.974.374**
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	**474.224.399.061**	**494.439.974.374**

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
Tổng	**379.704.164.878**	**373.950.560.803**

5.17. Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.569.602.829	5.868.495.660
Tổng	**3.569.602.829**	**5.868.495.660**
Chi phí tài chính		
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	-
Tổng	**(1.531.351.739)**	**3.606.600.460**
Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính	**5.100.954.568**	**2.261.895.200**

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
Tổng	**1.165.106.768**	**460.478.000**

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
Tổng	**18.232.144.385**	**14.882.860.296**

5.20. Thu nhập khác/ Chi phí khác

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

5.21. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

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
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	**4.291**	**6.865**

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
Tổng	**391.718.786.300**	**358.447.786.002**

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
Giao dịch mua hàng				
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	3.935.713.037	4.835.879.823
		Phí dịch vụ khác	-	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	75.579.052.470	73.846.228.181
		Phí dịch vụ	9.269.539.552	-
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	8.454.025.751	-
Giao dịch bán hàng				
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

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
Các khoản phải thu			**7.143.444.902**	**3.693.268.421**
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	-
Các khoản phải trả			**26.392.821.571**	**22.842.931.820**
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

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
TÀI SẢN			
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn			
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
IV. Hàng tồn kho			
1. Hàng tồn kho	344.286.262.809	336.047.620.936	8.238.641.873
B. TÀI SẢN DÀI HẠN			
II. Tài sản cố định hữu hình			
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
IV. Các khoản ĐT tài chính dài hạn			
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(2.187.887.657)	-	(2.187.887.657)
Cộng thay đổi Tài sản			**10.719.233.343**
NGUỒN VỐN			
A. NỢ PHẢI TRẢ			
I. Nợ ngắn hạn			
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. VỐN CHỦ SỞ HỮU			
I. Vốn chủ sở hữu			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	80.170.438.546	78.479.846.901	1.690.591.645
Cộng thay đổi Nguồn vốn			**10.719.233.343**

6.2 Điều chỉnh hồi tố (Tiếp theo)

Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2013 (sau điều chỉnh) VND	Năm 2013 (trước điều chỉnh) VND	Chênh lệch 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 VND	01/01/2014 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
Tổng	**348.318.542.076**	**223.165.299.589**
Công nợ tài chính		
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
Tổng	**225.635.414.153**	**134.972.567.442**

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 bổ 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 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

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.

31/12/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
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

01/01/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
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.

31/12/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
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

01/01/2014	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
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

6.4. 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 2013 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2015

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Nguyễn Hồng Nhung	Lê Quốc Chung	Phạm Cao Sơn