

**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 31/12/2015

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 - 32



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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

CÔNG TY

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

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

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

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 tài chính 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 NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày 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 31/12/2015.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán 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 được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Phạm Cao Sơn
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Số. 203/2016/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty Cổ phần Đầu tư
và Phát triển Bất động sản Hudland

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

Chúng tôi đã 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 16 tháng 03 năm 2016, từ trang số 05 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong 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.



Vũ Ngọc Ân**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 15/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Bùi Thị Thúy**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2015-137-1

J102
CỘ
CỘ
JTUV
ẤT Đ
HU
WG

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

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

Mẫu B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2015

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		634.420.503.038	704.479.956.520
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	216.017.498.993	120.579.843.882
1. Tiền	111		1.896.702.515	25.582.766.040
2. Các khoản tương đương tiền	112		214.120.796.478	94.997.077.842
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		31.393.930.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	31.393.930.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		179.862.670.916	247.504.946.115
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	159.348.280.582	222.734.210.614
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	15.246.092.943	22.220.809.421
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	5.268.297.391	2.549.926.080
IV. Hàng tồn kho	140		206.778.161.218	336.395.166.523
1. Hàng tồn kho	141	5.6	206.778.161.218	336.395.166.523
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		368.241.911	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.8	368.241.911	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		102.589.099.844	5.453.101.871
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.667.732.267	2.335.150.555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	1.635.232.267	2.280.983.888
- Nguyên giá	222		5.021.082.089	4.969.263.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.385.849.822)	(2.688.280.019)
3. Tài sản cố định vô hình	227		32.500.000	54.166.667
- Nguyên giá	228		65.000.000	65.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(32.500.000)	(10.833.333)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		97.942.924.621	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	97.942.924.621	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.500.000.000	2.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.11	2.500.000.000	2.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		478.442.956	617.951.316
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	478.442.956	617.951.316
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		737.009.602.882	709.933.058.391

40326
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
HỒ CHÍ MINH - TP. HỒ CHÍ MINH

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

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

MẪU B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2015

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2015	01/01/2015
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		283.457.420.539	271.464.625.892
I. Nợ ngắn hạn	310		178.356.646.577	251.898.136.719
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	38.261.434.626	56.890.820.058
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	395.836.296	5.216.918.927
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	3.378.562.438	30.662.006.000
4. Phải trả người lao động	314		2.656.062.345	3.873.699.515
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	65.113.856.178	14.025.835.202
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	26.490.353.017	20.740.837.144
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	34.638.291.268	114.411.432.576
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.422.250.409	6.076.587.297
II. Nợ dài hạn	330		105.100.773.962	19.566.489.173
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	105.100.773.962	19.566.489.173
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		453.552.182.343	438.468.432.499
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	453.552.182.343	438.468.432.499
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		197.232.092.113	151.122.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		56.320.090.230	87.346.340.386
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	421a		-	1.706.552.373
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		56.320.090.230	85.639.788.013
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		737.009.602.882	709.933.058.391

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2015	Năm 2014
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	341.550.191.867	474.224.399.061
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.19	341.550.191.867	474.224.399.061
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	258.053.001.323	379.704.164.878
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		83.497.190.544	94.520.234.183
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	6.621.825.249	3.569.602.829
7. Chi phí tài chính	22	5.21	540.655.175	(1.531.351.739)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	5.22	5.744.857.110	1.165.106.768
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.22	17.699.373.779	18.232.144.385
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		66.134.129.729	80.223.937.598
11. Thu nhập khác	31		1.919.498	29.801.995.996
12. Chi phí khác	32		408.709.682	5.621.107
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(406.790.184)	29.796.374.889
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		65.727.339.545	110.020.312.487
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.23	14.460.014.701	24.204.468.747
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		51.267.324.844	85.815.843.740
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		2.563	4.291
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.24	-	-

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Giám đốc

Trần Thanh Thanh Huyền

Lê Quốc Chung



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2015	Năm 2014
		VND	VND
1	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	438.675.924.680	344.228.862.909
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(128.489.361.118)	(321.993.293.093)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(13.614.566.983)	(12.747.379.010)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(10.914.233.815)	(13.162.759.386)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(26.244.706.774)	(20.306.924.253)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	7.597.439.138	7.275.747.789
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1.898.320.329)	(3.341.323.768)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	265.112.174.799	(20.047.068.812)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(51.818.182)	(391.539.100)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(647.716.270.942)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	498.563.448.830	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.256.998.725	3.569.602.829
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(143.947.641.569)	3.178.063.729
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	149.940.615.979	183.388.549.868
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(144.179.472.498)	(125.859.762.804)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(31.488.021.600)	(14.706.130.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(25.726.878.119)	42.822.657.064
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	95.437.655.111	25.953.651.981
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	120.579.843.882	94.626.191.901
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	216.017.498.993	120.579.843.882

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Người lập

Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

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

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

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

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- 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 2015 là đầu tư phát triển khu dân cư và khu đô thị mới.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2015, Công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty liên kết			
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Cung cấp dịch vụ	30,5%	30,5%

1.4 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 1/1/2015.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2014 (được soạn lập dựa trên Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC và thông tư 244/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính) (chi tiết xem thuyết minh xxx), do đó các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2012/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và Tiền đang chuyển.

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo Có.

Các khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với Chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán 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.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

a. Nguyên tắc kế toán**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình: phần mềm kế toán được phản ánh theo giá gốc và trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

b. Phương pháp khấu hao

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:

	2015
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	07
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Thiết bị văn phòng	05
Phương tiện vận tải	07

TSCĐ vô hình là phần mềm kế toán xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty là 10.845.418.235 đồng.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi 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.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa trên Điều lệ của Công ty như sau:

- + Quỹ đầu tư phát triển trích 52,79% lợi nhuận sau thuế.
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành trích 4,57% lợi nhuận sau thuế.

Nguyên tắc 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.

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

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.

Doanh thu bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và quyền sở hữu đã được chuyển giao sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Hợp đồng xây dựng

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế.

Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 22% trên thu nhập chịu thuế.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế 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 kỳ hoạt động từ ngày 1/1/2015 đến hết ngày 31/12/2015. 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 phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

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 nợ và các khoản vay.

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.

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

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

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**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	55.479.310	40.420.112
Tiền gửi ngân hàng	1.841.223.205	25.542.345.928
Các khoản tương đương tiền	214.120.796.478	94.997.077.842
Tổng	216.017.498.993	120.579.843.882

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2015		01/01/2015	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	31.393.930.000	31.393.930.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đại Chung - CN Hà Nội	25.073.930.000	25.073.930.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	6.320.000.000	6.320.000.000	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	31.393.930.000	31.393.930.000	-	-

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	159.348.280.582	222.734.210.614
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	94.878.992.813	135.975.738.729
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	51.602.122.707	48.501.510.707
Khách hàng Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ	1.943.522.687	14.502.552.649
KH Dự án Lê Thái Tổ, Thành Phố Bắc Ninh 27ha	4.907.160.209	13.455.147.149
Khách hàng của Dự án Vân Canh	6.005.709.918	8.665.909.919
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	1.626.346.603
Các khách hàng khác	10.772.248	7.004.858
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Tổng	159.348.280.582	222.734.210.614

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Công ty TNHH Đầu tư Thương Mại và Dịch vụ Tân Hoàng Minh	2.855.334.881	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng HUD10	-	4.705.913.650
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	12.390.758.062	17.514.895.771
Tổng	15.246.092.943	22.220.809.421

5.5 Phải thu khác

	31/12/2015 VND		01/01/2015 VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	5.268.297.391	-	2.549.926.080	-
- Các khoản phải thu khác	5.212.297.391	-	2.504.487.580	-
- Tạm ứng	56.000.000	-	45.438.500	-
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	5.268.297.391	-	2.549.926.080	-

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2015 VND		01/01/2015 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	206.366.822.980	-	336.099.587.786	-
Giá mua hàng hóa	411.338.238	-	295.578.737	-
Tổng	206.778.161.218	-	336.395.166.523	-

5.7 Chi phí trả trước

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Ngắn hạn	-	-
Dài hạn	478.442.956	617.951.316
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	478.442.956	455.867.286
- Chi phí sửa chữa nội thất văn phòng	-	162.084.030
Tổng	478.442.956	617.951.316

5.8 Thuế GTGT được khấu trừ và các khoản phải thu Nhà nước

	01/01/2015 VND	Số được khấu trừ / Phải nộp trong kỳ	Số đã khấu trừ / thực nộp trong kỳ	31/12/2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	17.374.648.332	17.006.406.421	368.241.911
Cộng	-	17.374.648.332	17.006.406.421	368.241.911

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN****5.9 Tài sản cố định hữu hình***Đơn vị tính: VND*

Năm 2015	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<i>Nguyên giá</i>					
Tại ngày 01/01	727.255.454	277.156.365	3.512.653.988	452.198.100	4.969.263.907
Tăng trong năm	-	-	-	51.818.182	51.818.182
Mua trong năm	-	-	-	51.818.182	51.818.182
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	727.255.454	277.156.365	3.512.653.988	504.016.282	5.021.082.089
<i>Hao mòn lũy kế</i>					
Tại ngày 01/01	574.024.360	174.442.408	1.833.288.891	106.524.360	2.688.280.019
Tăng trong năm	88.759.301	51.170.538	440.126.569	117.513.395	697.569.803
Trích khấu hao	88.759.301	51.170.538	440.126.569	117.513.395	697.569.803
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	662.783.661	225.612.946	2.273.415.460	224.037.755	3.385.849.822
<i>Giá trị còn lại</i>					
Tại ngày 01/01	153.231.094	102.713.957	1.679.365.097	345.673.740	2.280.983.888
Tại ngày 31/12	64.471.793	51.543.419	1.239.238.528	279.978.527	1.635.232.267

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2015 là: 984.902.598 đồng.

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	97.942.924.621	-
- Công trình Tòa nhà văn phòng lô A - CC7	97.942.924.621	-
Tổng	97.942.924.621	-

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2015			01/01/2015		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			2.500.000.000	2.640.731.436	-	2.500.000.000	2.500.000.000	-
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	50,72%	50,72%	2.500.000.000	2.640.731.436	-	2.500.000.000	2.500.000.000	-
Tổng			2.500.000.000	-	-	2.500.000.000	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	38.261.434.626	38.261.434.626	56.890.820.058	56.890.820.058
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD2	17.922.477.000	17.922.477.000	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	13.362.811.966	13.362.811.966	4.106.918.200	4.106.918.200
Công ty cổ phần Xây dựng số 2	2.957.454.555	2.957.454.555	12.725.554.044	12.725.554.044
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUDICC	-	-	4.858.253.600	4.858.253.600
Các nhà cung cấp khác	21.941.168.105	21.941.168.105	35.200.094.214	35.200.094.214
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	38.261.434.626	38.261.434.626	56.890.820.058	56.890.820.058

Trong đó: Phải trả các bên liên quan

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	13.362.811.966	13.362.811.966	4.106.918.200	13.173.996.866
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	1.460.393.490	1.460.393.490	5.678.697.920	2.857.952.329
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	17.922.477.000	17.922.477.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUDICC	-	-	4.858.253.600	4.858.253.600
Công ty TNHH NN MTV DV Nhà ở và KĐT-HUDS	1.007.309.217	1.007.309.217	6.661.369.291	6.661.369.291
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	-	-	216.042.300	216.042.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	-	-	204.858.401	204.858.401
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	2.646.393.123	2.646.393.123	1.949.450.909	1.949.450.909
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	-	117.465.686	117.465.686

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.13 Người mua trả tiền trước

	12/31/2015	01/01/2015
	VND	VND
a. Ngắn hạn	395.836.296	5.216.918.927
DACT17 - Dự án CT17 Việt Hưng	164.984.358	1.510.426.749
DAH05 - Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	-	2.000.000.000
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	197.868.856	1.679.042.433
Các khách hàng khác	32.983.082	27.449.745
b. Dài hạn	-	-
Tổng	395.836.296	5.216.918.927

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2015	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2015
	VND			VND
Thuế giá trị gia tăng	15.095.630.520	33.188.361.432	48.283.991.952	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.471.809.859	14.829.349.445	27.013.046.261	3.288.113.043
Thuế thu nhập cá nhân	8.950.296	2.385.389.638	2.303.890.539	90.449.395
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	285.308.933	285.308.933	-
Các loại thuế khác	85.615.325	3.000.000	88.615.325	-
Cộng	30.662.006.000	50.691.409.448	77.974.853.010	3.378.562.438

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Ngắn hạn	65.113.856.178	14.025.835.202
Dự án Lê Thái Tổ, Thành Phố Bắc Ninh		
- Dự án khu Biệt thự	4.857.624.605	4.857.624.605
Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	4.000.000.000	4.000.000.000
Dự án Vân Canh	5.168.210.597	5.168.210.597
Trích trước chi phí DACT17	51.088.020.976	-
Dài hạn	-	-
Tổng	65.113.856.178	14.025.835.202

5.16 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Ngắn hạn	26.490.353.017	20.740.837.144
Kinh phí công đoàn	6.781.486	11.856.392
Bảo hiểm thất nghiệp	3.342.360	-
Tiền đặt cọc làm sổ đỏ, phí bảo trì nộp theo hợp đồng, phí dịch vụ, tiền đặt cọc theo Hợp đồng	26.480.229.171	20.728.980.752
Dài hạn	-	-
Tổng	26.490.353.017	20.740.837.144

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2015		Trong kỳ		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	34.638.291.268	34.638.291.268	64.406.331.190	144.179.472.498	114.411.432.576	114.411.432.576
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	24.638.291.268	24.638.291.268	50.308.462.150	120.978.360.299	95.308.189.417	95.308.189.417
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	10.000.000.000	10.000.000.000	14.097.869.040	23.201.112.199	19.103.243.159	19.103.243.159
Vay dài hạn	105.100.773.962	105.100.773.962	85.534.284.789	-	19.566.489.173	19.566.489.173
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (3)	75.000.000.000	75.000.000.000	75.000.000.000	-	-	-
Vay cá nhân (4)	30.100.773.962	30.100.773.962	10.534.284.789	-	19.566.489.173	19.566.489.173
Tổng	139.739.065.230	139.739.065.230	149.940.615.979	144.179.472.498	133.977.921.749	133.977.921.749

(1) 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 phát sinh từ các hợp đồng 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 hợp đồng 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) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 2611/2015/HĐHM-DN.HN ngày 26/11/2015. Hạn mức tín dụng 100.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của HUDLAND. 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: Cầm cố hợp đồng tiền gửi đảm bảo tối thiểu 30% dư nợ tín dụng ngắn hạn, lợi ích phát sinh từ dự án khu nhà ở TNT tại DA Bắc Ninh, dự án tòa Linh Đàm, quyền đòi nợ còn lại từ dự án HH05; các biện pháp tài sản bảo đảm khác theo thỏa thuận giữa Ngân hàng và khách hàng hoặc bên thứ 3 (nếu có).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B 09 - DN****5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/6/2015. Hạn mức tín dụng 83.000.000.000 đồng; mục đích cấp tín dụng: thực hiện hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê số công chứng 543/2015/HĐMB, quyền số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng kế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.

(4) Các khoản vay cá nhân với thời hạn 36 tháng, lãi suất 10%/năm.

5.18 Vốn chủ sở hữu**a. 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 01/01/2014	200.000.000.000	80.886.212.066	24.999.816.943	80.170.438.546	386.056.467.555
Tăng trong năm	-	70.235.880.047	4.717.106.814	85.815.843.740	160.768.830.601
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
Phân loại lại	-	29.716.923.757	-	-	29.716.923.757
Giảm trong năm	-	-	29.716.923.757	78.639.941.900	108.356.865.657
Trích lập quỹ	-	-	-	47.979.846.900	47.979.846.900
Trả cổ tức 2013	-	-	-	30.000.000.000	30.000.000.000
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	660.095.000	660.095.000
Phân loại lại	-	-	29.716.923.757	-	29.716.923.757
Tại ngày 31/12/2014	200.000.000.000	151.122.092.113	-	87.346.340.386	438.468.432.499
Tại ngày 01/01/2015	200.000.000.000	151.122.092.113	-	87.346.340.386	438.468.432.499
Tăng trong năm	-	46.110.000.000	-	51.268.832.344	97.378.832.344
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	51.267.324.844	51.267.324.844
Trích lập quỹ	-	46.110.000.000	-	-	46.110.000.000
Thu khác	-	-	-	1.507.500	1.507.500
Giảm trong năm	-	-	-	82.295.082.500	82.295.082.500
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	692.082.500	692.082.500
Trích lập các quỹ	-	-	-	49.603.000.000	49.603.000.000
Trả cổ tức 2014	-	-	-	32.000.000.000	32.000.000.000
Tại ngày 31/12/2015	200.000.000.000	197.232.092.113	-	56.320.090.230	453.552.182.343

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	102.000.000.000	102.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	10.120.000.000	10.120.000.000
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	19.000.000.000	19.000.000.000
Các cổ đông khác	68.880.000.000	68.880.000.000
Tổng	200.000.000.000	200.000.000.000

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
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	32.000.000.000	30.000.000.000

d. Cổ phiếu

	Năm 2015 Cổ phiếu	Năm 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	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Quỹ đầu tư phát triển	197.232.092.113	151.122.092.113
Tổng	197.232.092.113	151.122.092.113

5.19 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	341.196.078.349	474.089.314.588
Doanh thu khác	354.113.518	135.084.473
Tổng	341.550.191.867	474.224.399.061

5.20 Giá vốn hàng bán

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	258.053.001.323	379.569.080.405
Giá vốn khác	-	135.084.473
Tổng	258.053.001.323	379.704.164.878

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.21 Doanh thu / Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>		
Lãi tiền gửi	6.621.825.249	3.569.602.829
Tổng	6.621.825.249	3.569.602.829
<i>Chi phí hoạt động tài chính</i>		
Chi phí lãi vay	540.655.175	656.535.918
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	(2.187.887.657)
Tổng	540.655.175	(1.531.351.739)
Lãi (lỗ) hoạt động tài chính	6.081.170.074	5.100.954.568

5.22 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí bán hàng	5.744.857.110	1.165.106.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	140.251.093	1.165.106.768
Chi phí bằng tiền khác	5.604.606.017	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.699.373.779	18.232.144.385
Chi phí nhân viên quản lý	11.229.033.407	13.103.208.923
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.029.065.710	778.290.388
Thuế, phí, lệ phí	256.800.461	135.440.154
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.735.801.201	3.582.483.853
Chi phí bằng tiền khác	448.673.000	632.721.067
Tổng	23.444.230.889	19.397.251.153

5.23 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	65.727.339.545	110.020.312.487
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	65.727.339.545	110.020.312.487
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận chịu thuế hoạt động kinh doanh thông thường	65.727.339.545	110.020.312.487
Thuế suất áp dụng hiện hành	22%	22%
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	14.460.014.701	24.204.468.747

5.24 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.267.324.844	85.815.843.740
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	51.267.324.844	85.815.843.740
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.563	4.291

5.25 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí nhân công	13.694.660.938	14.972.127.623
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.029.065.710	778.290.388
Chi phí trích trước	51.088.020.976	34.201.835.314
Chi phí dịch vụ mua ngoài	198.282.812.098	340.610.070.451
Chi phí khác	17.402.672.490	1.156.462.524
Tổng	281.497.232.212	391.718.786.300

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố hàng năm được tập hợp từ các chi phí thực tế phát sinh trong năm bao gồm cả chi phí đã kết chuyển lên kết quả kinh doanh và chi phí còn đang nằm trên dở dang. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố của năm 2015 giảm so với năm 2014 do các dự án cũ đã bước vào giai đoạn kết thúc, các dự án mới chưa phát sinh nhiều.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giao dịch mua hàng				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Tiền điện,thuê VP & Khác Chuyển giao hạ tầng	2.952.260.179 -	387.536.637 104.022.420.483
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	6.220.738.182	7.794.315.435
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	-	5.252.193.896
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà HUD2	Thành viên cùng TCT	Mua TSCĐ	93.565.888.182	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	-	9.398.958.020
Công ty CP Xây lắp và Phát triển nhà HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	-	1.082.952.727
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
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	422.516.364	4.122.491.557
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án Phí dịch vụ	15.821.291.665 3.954.545.455	75.579.052.470 9.269.539.552
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	13.344.025.751	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

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

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2015:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Các khoản phải thu			7.449.526.500	7.143.444.902
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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	1.043.690.900	-
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	4.858.253.600	4.653.803.100
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	547.582.000	-
Các khoản phải trả			23.036.572.830	31.251.075.171
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	1.007.309.217	6.661.369.291
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	1.460.393.490	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	17.922.477.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUDICC	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	4.858.253.600
Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	216.042.300
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	5.678.697.920
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	204.858.401
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	-	13.173.996.866
		Phải trả khác	-	411.095.599
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Phải trả người bán	2.646.393.123	46.761.194

Thu nhập của các thành viên chủ chốt năm 2015:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2015 VND	Năm 2014
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	Thù lao	4.666.403.834	3.882.126.204

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6.2 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 5.

Các loại công cụ tài chính

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	216.017.498.993	120.579.843.882
Phải thu khách hàng và phải thu khác	164.616.577.973	225.284.136.694
Đầu tư dài hạn	2.500.000.000	2.500.000.000
Tổng	414.528.006.966	348.363.980.576
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	139.739.065.230	133.977.921.749
Phải trả người bán và phải trả khác	64.751.787.643	77.631.657.202
Chi phí phải trả	65.113.856.178	14.025.835.202
Tổng	269.604.709.051	225.635.414.153

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.

6.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (Tiếp theo)

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2015			
Các khoản vay	34.638.291.268	105.100.773.962	139.739.065.230
Phải trả người bán và phải trả khác	64.751.787.643	-	64.751.787.643
Chi phí phải trả	65.113.856.178	-	65.113.856.178
01/01/2015			
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

Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2015			
Tiền và các khoản tương đương tiền	216.017.498.993	-	216.017.498.993
Phải thu khách hàng và phải thu khác	164.616.577.973	-	164.616.577.973
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000
01/01/2015			
Tiền và các khoản tương đương tiền	120.579.843.882	-	120.579.843.882
Phải thu khách hàng và phải thu khác	225.284.136.694	-	225.284.136.694
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000

6.3 Thông tin so sánh

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT/BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2015.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT/BTC kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số khoản mục trên Bảng Cân đối kế toán đầu kỳ cụ thể như sau:

Khoản mục trên Bảng CĐKT tại ngày 01/01/2015	Theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC	Theo Thông tư 200/2014/TT/BTC	Chênh lệch VND
<u>Tài sản</u>			
Phải thu ngắn hạn khác	2.504.487.580	2.549.926.080	45.438.500
Tài sản ngắn hạn khác	45.438.500	-	(45.438.500)
<u>Nguồn vốn</u>			
Vay và nợ ngắn hạn	114.411.432.576	-	(114.411.432.576)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	114.411.432.576	114.411.432.576
Vay và nợ dài hạn	19.566.489.173	-	(19.566.489.173)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	19.566.489.173	19.566.489.173
Quỹ đầu tư phát triển	121.405.168.356	151.122.092.113	29.716.923.757
Quỹ dự phòng tài chính	29.716.923.757	-	(29.716.923.757)

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2016

Giám đốc



Phạm Cao Sơn