

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV/2016**

Hà Nội - Tháng 1 năm 2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2016	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	5
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	6
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	7 - 27

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 của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến 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 kỳ 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 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 Quý 4/2016

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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 19 tháng 1 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		549,263,880,960	634,420,503,038
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		83,789,625,762	216,017,498,993
1. Tiền	111		1,450,519,936	1,896,702,515
2. Các khoản tương đương tiền	112		82,339,105,826	214,120,796,478
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		28,627,796,567	31,393,930,000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		28,627,796,567	31,393,930,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		239,933,772,131	179,862,670,916
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		181,791,606,693	159,348,280,582
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		35,056,214,856	15,246,092,943
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		20,000,000,000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		3,085,950,582	5,268,297,391
IV. Hàng tồn kho	140		193,433,039,706	206,778,161,218
1. Hàng tồn kho	141		193,433,039,706	206,778,161,218
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3,479,646,794	368,241,911
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3,449,322,809	368,241,911
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		20,323,985	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		10,000,000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		137,023,072,603	102,589,099,844
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		5,112,013,607	1,667,732,267
1. Tài sản cố định hữu hình	221		5,101,180,274	1,635,232,267
<i>Nguyên giá</i>	222		9,087,947,543	5,021,082,089
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3,986,767,269)	(3,385,849,822)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		10,833,333	32,500,000
<i>Nguyên giá</i>	228		65,000,000	65,000,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(54,166,667)	(32,500,000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		128,919,868,622	97,942,924,621
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2,500,000,000	2,500,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2,500,000,000	2,500,000,000
V. Tài sản dài hạn khác	260		491,190,374	478,442,956
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		491,190,374	478,442,956
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		686,286,953,563	737,009,602,882

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		220,854,130,510	283,457,420,539
I. Nợ ngắn hạn	310		121,549,673,221	178,356,646,577
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		14,585,136,316	38,261,434,626
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,081,714,263	395,836,296
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		3,533,427,794	3,378,562,438
4. Phải trả người lao động	314		2,466,700,001	2,656,062,345
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		19,558,406,389	65,113,856,178
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		4,065,176,822	26,490,353,017
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		67,441,214,227	34,638,291,268
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8,817,897,409	7,422,250,409
II. Nợ dài hạn	330		99,304,457,289	105,100,773,962
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		99,304,457,289	105,100,773,962
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		465,432,823,053	453,552,182,343
I. Vốn chủ sở hữu	410		465,432,823,053	453,552,182,343
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>			
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		210,832,092,113	197,232,092,113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		54,600,730,940	56,320,090,230
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ tr</i>	<i>421a</i>		<i>10,052,765,386</i>	
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>44,547,965,554</i>	
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		686,286,953,563	737,009,602,882

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4/2016	Quý 4/2015
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.14	12,785,413,508	87,742,263,278
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.14	12,785,413,508	87,742,263,278
4. Giá vốn hàng bán	11	6.15	(2,077,857,083)	53,846,497,215
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		14,863,270,591	33,895,766,063
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.16	2,686,369,454	2,109,551,947
7. Chi phí tài chính	22	6.16	1,133,709,234	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.17	-	5,205,969,655
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.18	7,863,619,288	7,996,513,700
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		8,552,311,523	22,802,834,655
11. Thu nhập khác	31		10,000	303,386
12. Chi phí khác	32		205,869,794	142,644
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(205,859,794)	160,742
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		8,346,451,729	22,802,995,397
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.19	2,890,581,761	5,016,658,987
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		5,455,869,968	17,786,336,410
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.20	273	889

Người lập

Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 19 tháng 1 năm 2017

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		12,785,413,508	87,742,263,278	125,173,079,376	341,550,191,867
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.13	12,785,413,508	87,742,263,278	125,173,079,376	341,550,191,867
4. Giá vốn hàng bán	11	5.14	(2,077,857,083)	53,846,497,215	53,330,672,880	258,053,001,323
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14,863,270,591	33,895,766,063	71,842,406,496	83,497,190,544
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.15	2,686,369,454	2,109,551,947	10,115,334,520	6,621,825,249
7. Chi phí tài chính	22	5.15	1,133,709,234	-	4,788,380,694	540,655,175
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24			5,205,969,655	858,533,424	5,744,857,110
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.16	7,863,619,288	7,996,513,700	18,842,890,107	17,699,373,779
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8,552,311,523	22,802,834,655	57,467,936,791	66,134,129,729
11. Thu nhập khác	31		10,000	303,386	491,327	1,919,498
12. Chi phí khác	32		205,869,794	142,644	226,981,711	408,709,682
13. Lợi nhuận khác	40		(205,859,794)	160,742	(226,490,384)	(406,790,184)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8,346,451,729	22,802,995,397	57,241,446,407	65,727,339,545
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.17	2,890,581,761	5,016,658,987	12,669,580,697	14,460,014,701
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5,455,869,968	17,786,336,410	44,571,865,710	51,267,324,844
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		273	889	2,229	2,563

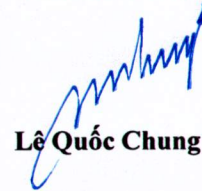
Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp trực tiếp)
Quý IV/2016

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	115,953,893,766	96,125,036,233
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(162,509,755,921)	(30,086,093,945)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(12,455,408,323)	(4,116,957,272)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(16,187,223,780)	(678,341,156)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(12,424,265,946)	(1,999,648,425)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4,234,923,769	1,344,389,575
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(40,504,062,572)	(5,339,325,161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(123,891,899,007)	55,249,059,849
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(4,066,865,454)	(2,244,791,666)
2. Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(23,553,866,567)	(6,320,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6,320,000,000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10,115,334,520	2,109,551,947
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(11,185,397,501)	(6,455,239,719)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	114,979,378,092	14,468,205,777
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(82,558,222,815)	(37,560,936,755)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(29,571,732,000)	(10,336,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2,849,423,277	(23,103,066,978)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(132,227,873,231)	25,690,753,152
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	216,017,498,993	190,326,745,841
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	83,789,625,762	216,017,498,993

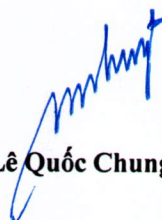
Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Người lập



Trần Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính Quý IV của Công ty được lập từ ngày 01 tháng 10 đến 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 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp 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, 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016.

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ước tính kế toán

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

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

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.

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.

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.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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:

	Thời gian khấu hao (Năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	07
Máy móc thiết bị	05 – 07
Phương tiện vận tải	07
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

Các khoản trả trước dài hạn

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản phải trả

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

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 kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - 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 Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

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

6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,450,519,936	1,896,702,515
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn	82,339,105,826	214,120,796,478
Tổng	83,789,625,762	216,017,498,993

6.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
<i>Các khách hàng mua dự án</i>	<i>181,791,606,693</i>	<i>159,348,280,582</i>
Tổng	181,791,606,693	159,348,280,582
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
<i>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</i>	<i>35,056,214,856</i>	<i>15,246,092,943</i>
Tổng	35,056,214,856	15,246,092,943

(*) Chi tiết các khoản phải thu là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

6.3 Phải thu khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các khoản khác	3,085,950,582	-	5,268,297,391	-
Tổng	3,085,950,582	-	5,268,297,391	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.4 Hàng tồn kho

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	193,182,109,302	-	206,366,822,980	-
Hàng hóa	250,930,404	-	411,338,238	-
Tổng	193,433,039,706	-	206,778,161,218	-

6.5 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
<u>Nguyên giá</u>					
Tại ngày 01/01/2016	727,255,454	277,156,365	3,512,653,988	504,016,282	5,021,082,089
Tăng trong kỳ	-	-	3,966,400,000	100,465,454	4,066,865,454
Mua trong năm	-	-	3,966,400,000	100,465,454	4,066,865,454
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	727,255,454	277,156,365	7,479,053,988	604,481,736	9,087,947,543
<u>Hao mòn lũy kế</u>					
Tại ngày 01/01/2016	662,783,661	225,612,946	2,273,415,460	224,037,755	3,385,849,822
Tăng trong kỳ	32,235,896	34,481,317	453,819,172	80,381,062	600,917,447
Trích khấu hao	32,235,896	34,481,317	453,819,172	80,381,062	600,917,447
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	695,019,557	260,094,263	2,727,234,632	304,418,817	3,986,767,269
<u>Giá trị còn lại</u>					
Tại ngày 01/01/2016	64,471,793	51,543,419	1,239,238,528	279,978,527	1,635,232,267
Tại ngày 31/12/2016	32,235,897	17,062,102	4,751,819,356	300,062,919	5,101,180,274

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.6 Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2016			01/01/2016		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào Công ty con						
Đầu tư vào Công ty Liên doanh, liên kết	2,500,000,000	-	2,500,000,000	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	2,500,000,000	-	2,500,000,000
Đầu tư vào đơn vị khác						

6.7 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuế GTGT được khấu trừ	3,449,322,809	368,241,911
Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	20,323,985	
Tạm ứng	10,000,000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.8 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2016		Phát sinh trong năm		01/01/2016	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)</i>	46,370,254,009	46,370,254,009	79,087,996,543	57,356,033,802	24,638,291,268	24,638,291,268
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)</i>	21,070,960,218	21,070,960,218	30,243,749,231	19,172,789,013	10,000,000,000	10,000,000,000
Vay dài hạn (chi tiết theo kỳ hạn)						
<i>Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)</i>	70,730,600,000	70,730,600,000	1,760,000,000	6,029,400,000	75,000,000,000	75,000,000,000
<i>Vay cá nhân</i>	28,573,857,289	28,573,857,289	3,887,632,327	5,414,549,000	30,100,773,962	30,100,773,962
Tổng	166,745,671,516	166,745,671,516	114,979,378,101	87,972,771,815	139,739,065,230	139,739,065,230

(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 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) Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 387/2016/HĐTD/HUDLAND/PVB-HAN ngày 12/12/2016. 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).

(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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

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 khế 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.

**6.9 Các khoản phải trả
 Phải trả người bán**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam</i>	8,345,500	8,345,500	4,106,918,200	4,106,918,200
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	175,045,491	175,045,491	1,460,393,490	1,460,393,490
<i>Công ty CP Đầu tư thương mại Thanh Hà</i>	1,288,708,776	1,288,708,776	-	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Tân Hoàng Minh</i>	3,200,703,278	3,200,703,278	567,181,466	567,181,466
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	9,912,333,271	9,912,333,271	32,126,941,470	32,126,941,470
Tổng	14,585,136,316	14,585,136,316	38,261,434,626	38,261,434,626
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
<i>Các khách hàng khác</i>	1,081,714,263	1,081,714,263	395,836,296	395,836,296
Tổng	1,081,714,263	1,081,714,263	395,836,296	395,836,296
Các khoản phải trả người bán dài hạn				
Số nợ quá hạn chưa thanh toán				
Phải trả người bán là các bên liên quan (*)				

(*) Chi tiết phải trả người bán là các bên liên quan xem trên bảng thuyết minh 7.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.10 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng	-	12,530,460,940	12,530,460,940	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,288,113,043	12,669,580,697	12,424,265,946	3,533,427,794
Thuế thu nhập cá nhân	90,449,395	1,193,522,144	1,283,971,539	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	3,000,000	3,000,000	-

6.11 Chi phí phải trả

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	495,862,443	4,157,838,756
Dự án CT17, Khu đô thị Việt Hưng	19,062,543,946	60,956,017,422

6.12 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Kinh phí công đoàn	-	6,781,486
Bảo hiểm thất nghiệp	-	3,342,360
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	417,930,038	340,704,601
Cổ tức phải trả	95,617,500	119,215,500
Tiền bảo trì	537,514,567	18,746,844,110
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	2,218,478,119	3,998,802,633
Tiền phí dịch vụ	2,147,261	2,147,261
Tiền làm sổ đỏ của dân	793,489,337	3,272,515,066
Các khoản khác	-	-

6.13 Vốn chủ sở hữu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận ĐKKD			Vốn đã ghi nhận	
	Cổ phiếu	Số tiền	Tỷ lệ	31/03/2016	01/01/2016
	Số lượng	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	10,200,000	102,000,000,000	51%	102,000,000,000	102,000,000,000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	629,400	6,294,000,000	3%	10,120,000,000	22,120,000,000
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	1,900,000	19,000,000,000	10%	19,000,000,000	19,000,000,000
Các cổ đông khác	7,270,600	72,706,000,000	36%	68,880,000,000	56,880,000,000
Tổng	20,000,000	200,000,000,000	100%	200,000,000,000	200,000,000,000

b. Số cổ phần

	31/12/2016	01/01/2016
	Cổ phiếu	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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

c. Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2015	200,000,000,000	121,405,168,356	85,639,788,013	407,044,956,369
Tăng trong năm	-	75,826,923,757	52,973,877,217	128,800,800,974
<i>Bổ sung vốn</i>	-	-	-	-
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	-	46,110,000,000	51,267,324,844	97,377,324,844
<i>Phân phối lợi nhuận</i>	-	-	1,706,552,373	1,706,552,373
<i>Tăng khác</i>	-	29,716,923,757	-	29,716,923,757
Giảm trong năm	-	-	82,293,575,000	82,293,575,000
<i>Trích lập các quỹ</i>	-	-	49,603,000,000	49,603,000,000
<i>Chia cổ tức</i>	-	-	32,000,000,000	32,000,000,000
<i>Giảm khác</i>	-	-	690,575,000	690,575,000
Tại ngày 31/12/2015	200,000,000,000	197,232,092,113	56,320,090,230	453,552,182,343
Tại ngày 01/01/2016	200,000,000,000	197,232,092,113	56,320,090,230	453,552,182,343
Tăng trong kỳ	-	13,600,000,000	54,624,631,096	68,224,631,096
<i>Lợi nhuận sau thuế</i>	-	13,600,000,000	44,571,865,710	58,171,865,710
<i>Lợi nhuận chưa p/phối năm trước</i>	-	-	10,052,765,386	10,052,765,386
<i>Tăng khác</i>	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	56,343,990,386	56,343,990,386
<i>Trích lập các quỹ</i>	-	-	16,059,000,000	16,059,000,000
<i>Chia cổ tức</i>	-	-	30,000,000,000	30,000,000,000
<i>Giảm khác</i>	-	-	10,284,990,386	10,284,990,386
Tại ngày 31/12/2016	200,000,000,000	210,832,092,113	54,600,730,940	465,432,823,053

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.14 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV/2016	Quý IV/2015
	VND	VND
Doanh thu dự án	12,785,413,508	87,742,263,278
Doanh thu khác		
Tổng	12,785,413,508	87,742,263,278
Các khoản giảm trừ	-	-

6.15 Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2016	Quý IV/2015
	VND	VND
Giá vốn dự án	(2,077,857,083)	53,846,497,215
Giá vốn khác		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.16	Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính Doanh thu/chi phí hoạt động tài chính	Quý IV/2016 VND	Quý IV/2015 VND
	Doanh thu hoạt động tài chính		
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,686,369,454	2,109,551,947
	Tổng	2,686,369,454	2,109,551,947
	Chi phí tài chính		
	Chi phí tài chính khác	1,133,709,234	-
	Tổng	1,133,709,234	-
6.17	Chi phí bán hàng Chi phí bán hàng	Quý IV/2016 VND	Quý IV/2015 VND
	Chi phí bằng tiền khác	-	5,205,969,655
6.18	Chi phí quản lý doanh nghiệp Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý IV/2016 VND	Quý IV/2015 VND
	Chi phí nhân viên quản lý	6,165,032,363	6,056,093,517
	Chi phí khấu hao TSCĐ	251,911,150	468,651,922
	Thuế, phí, lệ phí	201,382,353	(95,564,404)
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,015,293,422	1,320,104,665
	Chi phí bằng tiền khác	230,000,000	247,228,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.19 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

	Quý IV/2016 VND	Quý IV/2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	8,346,451,729	22,802,995,397
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Thu nhập chịu thuế	8,346,451,729	22,802,995,397
Thuế suất áp dụng	20%	22%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	2,890,581,761	5,016,658,987
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-

6.20 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý IV/2016 VND	Quý IV/2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5,455,869,968	17,786,336,410
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	5,455,869,968	17,786,336,410
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	20,000,000	20,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch với các bên liên quan

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2016:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Các khoản phải thu			2,772,514,930	-
Công ty cổ phần HUDLAND thương mại và dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	2,772,514,930	-
Các khoản phải trả			175,045,491	5,027,038,907
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 HUDLAND thương mại và dịch vụ	Công ty liên kết	Phải trả người bán	-	1,602,702,223
Công ty TNHH NN MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	459,727,217
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	175,045,491	1,460,393,490
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	-	3,106,918,200

Thu nhập của các thành viên chủ chốt:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2015 đến 31/12/2015 VND
Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	Thù lao	191,220,000	191,220,000

7.2 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	83,789,625,762	216,017,498,993
Phải thu khách hàng và phải thu khác	181,791,606,693	159,348,280,582
Đầu tư ngắn hạn	28,627,796,567	31,393,930,000
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng	294,209,029,022	406,759,709,575
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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2016 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2016			
Các khoản vay	67,441,214,227	99,304,457,289	166,745,671,516
Phải trả người bán và phải trả khác	18,650,313,138	-	18,650,313,138
Chi phí phải trả	19,558,406,389	-	19,558,406,389
01/01/2016			
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

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
31/12/2016			
Tiền và các khoản tương đương tiền	83,789,625,762	-	83,789,625,762
Phải thu khách hàng và phải thu khác	184,877,557,275	-	184,877,557,275
Đầu tư ngắn hạn	28,627,796,567	-	28,627,796,567
01/01/2016			
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 ngắn hạn	-	-	-

7.2 Số liệu so sánh

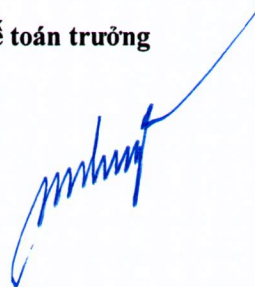
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2015 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc


Trần T. Thanh Huyền

Lê Quốc Chung

Phạm Cao Sơn