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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Hà Nội – Tháng 01 năm 2018

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 - 35

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 31/12/2017.

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 Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 12 tháng 12 năm 2017.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh:	HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.
Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC.
Trụ sở chính:	Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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 31/12/2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 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,

M.S.D.N: 0102340326 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Q. HOÀNG MAI - T.P HÀ NỘI

Phạm Cao Sơn
Giám đốc
Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

CPA VIETNAM

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

Số: 78/2017/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
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 31 tháng 01 năm 2018, từ trang số 05 đến trang 35, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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.

MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED
A member of *Members in principal cities throughout the world*

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 2017 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 và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Vũ Ngọc Án
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2018-137-1
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens
Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

Bùi Thị Thúy
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1

MẪU B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2017

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	**100**		**673.759.617.606**	**563.268.510.179**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**91.083.031.362**	**83.789.625.762**
1. Tiền	111		15.483.031.362	1.450.519.936
2. Các khoản tương đương tiền	112		75.600.000.000	82.339.105.826
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**40.073.930.000**	**28.627.796.567**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	40.073.930.000	28.627.796.567
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**480.472.995.607**	**239.418.008.696**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	333.419.669.721	181.265.843.258
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	122.217.113.256	35.056.214.856
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	20.000.000.000	20.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	4.836.212.630	3.095.950.582
IV. Hàng tồn kho	**140**		**60.768.537.251**	**207.915.635.683**
1. Hàng tồn kho	141	5.7	60.768.537.251	207.915.635.683
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.361.123.386**	**3.517.443.471**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	1.361.123.386	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.9	-	3.497.119.486
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	-	20.323.985
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	**200**		**159.516.670.930**	**137.023.072.603**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**-**	**-**
II. Tài sản cố định	**220**		**37.548.217.578**	**5.112.013.607**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	37.473.741.772	5.101.180.274
- *Nguyên giá*	*222*		45.246.811.783	9.087.947.543
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*223*		(7.773.070.011)	(3.986.767.269)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	74.475.806	10.833.333
- *Nguyên giá*	*228*		140.000.000	65.000.000
- *Giá trị hao mòn lũy kế*	*229*		(65.524.194)	(54.166.667)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	5.12	**118.371.288.739**	**-**
1. Nguyên giá	231		126.055.464.928	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.684.176.189)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**204.945.629**	**128.919.868.622**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	204.945.629	128.919.868.622
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	5.14	2.500.000.000	2.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**892.218.984**	**491.190.374**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	892.218.984	491.190.374
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	**270**		**833.276.288.536**	**700.291.582.782**

MẪU B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31/12/2017

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	**300**		**335.999.584.398**	**227.292.945.670**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**261.906.355.325**	**127.988.488.381**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	8.578.421.167	14.585.136.316
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	3.147.028.280	1.081.714.263
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	10.750.171.414	5.424.881.309
4. Phải trả người lao động	314		5.447.981.341	2.466.700.001
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	51.111.758.903	24.105.768.034
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	1.874.315.712	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	4.470.810.519	4.065.176.822
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	166.408.080.180	67.441.214.227
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.117.787.809	8.817.897.409
II. Nợ dài hạn	**330**		**74.093.229.073**	**99.304.457.289**
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	74.093.229.073	99.304.457.289
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	**400**		**497.276.704.138**	**472.998.637.112**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	5.22	**497.276.704.138**	**472.998.637.112**
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		210.832.092.113	210.832.092.113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		86.444.612.025	62.166.544.999
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	*421a*		*28.647.164.999*	*10.052.765.386*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*57.797.447.026*	*52.113.779.613*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		**-**	**-**
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	**440**		**833.276.288.536**	**700.291.582.782**

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trần Thanh Thanh Huyền	Lê Quốc Chung	Phạm Cao Sơn

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

MẪU B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.23	382.844.627.125	124.695.112.618
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.23	382.844.627.125	124.695.112.618
4.	Giá vốn hàng bán	11	5.24	260.337.494.222	43.395.438.548
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)**	**20**		**122.507.132.903**	**81.299.674.070**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.25	4.462.542.086	10.115.334.520
7.	Chi phí tài chính	22	5.25	14.658.479.767	4.788.380.694
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*14.658.479.767*	*4.788.380.694*
8.	Chi phí bán hàng	24	5.26	11.085.880.995	858.533.424
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.26	28.950.027.891	18.842.890.107
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}**	**30**		**72.275.286.336**	**66.925.204.365**
11.	Thu nhập khác	31	5.27	596.542.370	491.327
12.	Chi phí khác	32	5.27	181.989.331	226.981.711
13.	**Lợi nhuận khác (40 = 31-32)**	**40**		**414.553.039**	**(226.490.384)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)**	**50**		**72.689.839.375**	**66.698.713.981**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	14.892.392.349	14.561.034.212
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)**	**60**		**57.797.447.026**	**52.137.679.769**
18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.29	2.890	2.607
19.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trần Thanh Thanh Huyền	Lê Quốc Chung	Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
M.S.D.N: 0102340326 - C.T.C.P
Q. HOÀNG MAI - T.P HÀ NỘI

MẪU B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
1	2	3	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		253.732.151.931	115.953.893.766
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(220.956.986.597)	(172.752.821.613)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.963.936.192)	(12.455.408.323)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(17.618.719.675)	(16.187.223.780)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(17.464.961.739)	(12.424.265.946)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.883.837.617	4.234.923.769
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(36.870.592.303)	(30.556.330.123)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(43.259.206.958)***	***(124.187.232.250)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(206.542.000)	(4.066.865.454)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(35.000.000.000)	(23.258.533.333)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.553.866.567	6.320.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.462.367.086	10.115.334.520
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(7.190.308.347)***	***(10.890.064.267)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		199.394.498.834	114.979.378.101
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(111.692.902.929)	(82.558.222.815)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(29.958.675.000)	(29.571.732.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***57.742.920.905***	***2.849.423.286***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**7.293.405.600**	**(132.227.873.231)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**83.789.625.762**	**216.017.498.993**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**5.1**	**91.083.031.362**	**83.789.625.762**

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trần Thanh Thanh Huyền	Lê Quốc Chung	Phạm Cao Sơn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
M.S.D.N: 0102340326 - C.T.C.P
Q. HOÀNG MAI - T.P HÀ NỘI

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 Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 12 tháng 12 năm 2017.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh:	HUDLAND REAL ESTATE INVESTMENT AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.
Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC.
Trụ sở chính:	Tầng 12, Tòa nhà HUDLAND TOWER, Lô ACC7, Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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).

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;
- Kính doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

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

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có 1 công ty liên kết 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%

2. NĂM TÀI CHÍNH, CÔNG TY TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

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

Công ty 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành. Thông tư số 53/2016/TT-BTC về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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 31/12/2017.

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 03 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 Công ty 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 Công ty 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 và thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành, Thông tư 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều thông tư 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ tài chính.

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:

	Thời gian khấu hao (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 03 năm.

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

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà của vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư là nhà cửa được tính, trích khấu hao như tài sản cố định hữu hình của Công ty.

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 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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 Công ty 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.

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

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 mức kế toán "Chi phí đi vay".

Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty là 3.105.657.377 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 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.

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.

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 Quản trị của Công ty

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

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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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 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 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 kỳ (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 kỳ.

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.

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

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 kỳ 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 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế Việt Nam 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. 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.

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

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ - 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.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là đầu tư và phát triển dự án bất động sản do đó toàn bộ doanh thu, chi phí, và các tài sản, công nợ chỉ phục vụ duy nhất cho hoạt động này.... và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	419.648.043	342.630.748
Tiền gửi ngân hàng	15.063.383.319	1.107.889.188
Các khoản tương đương tiền (*)	75.600.000.000	82.339.105.826
Tổng	**91.083.031.362**	**83.789.625.762**

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng gửi tại Công ty Tài chính VPBank và các ngân hàng BIDV, SHB, PVCOMBANK.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**40.073.930.000**	**40.073.930.000**	**28.627.796.567**	**28.627.796.567**
Ngân hàng TMCP Đại Chúng - CN Hà Nội	40.073.930.000	40.073.930.000	28.627.796.567	28.627.796.567
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	**40.073.930.000**	**40.073.930.000**	**28.627.796.567**	**28.627.796.567**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến này đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến 01 năm gửi tại ngân hàng.

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	**333.419.669.721**	**181.265.843.258**
Khách hàng mua nhà Dự án CT17 Việt Hưng	47.120.846.266	122.979.915.526
Tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm	1.432.834.700	13.052.813.628
Khách hàng mua căn hộ Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	17.550.934.149	38.384.986.634
Dự án Khu B Bắc Ninh	263.868.813.171	-
Khách hàng Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ	41.393.802	93.666.597
KH Dự án Lê Thái Tổ, Thành Phố Bắc Ninh 27ha	103.916.810	1.665.133.710
Khách hàng của Dự án Vân Canh	851.379.573	3.142.858.079
Phải thu khu cây xanh thể dục, thể thao TP CV02	1.863.529.000	1.863.529.000
Các khách hàng khác	586.022.250	82.940.084
Dài hạn	-	-
Tổng	**333.419.669.721**	**181.265.843.258**

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	**122.217.113.256**	**35.056.214.856**
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	20.338.935.057	20.338.935.457
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	18.554.185.713	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 18.5	15.789.744.506	-
Công ty CP tư vấn Đầu tư và Xây dựng Hưng Thịnh	11.298.231.887	-
Công ty CP ĐT XD Phát triển TM Thanh Bình	13.433.281.899	-
Công ty CP Xây dựng số 2	11.724.414.992	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Thành An 386	8.967.555.192	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUDSE	5.434.292.286	-
Công ty CP HUDLAND Thương mại và Dịch vụ	2.692.995.876	2.772.514.930
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô	3.049.896.390	654.168.001
Công ty CP kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	1.476.394.800	1.480.849.100
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	-	2.386.418.350
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	9.457.184.658	7.423.329.018
Dài hạn	-	-
Tổng	**122.217.113.256**	**35.056.214.856**

5.5 Phải thu về cho vay ngắn hạn

Khoản cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị vay số tiền 20.000.000.000 đồng, lãi suất tính lãi áp dụng là 8%/năm.

5.6 Phải thu khác

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị ghi sổ	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**
Ngắn hạn	**4.836.212.630**	-	**3.095.950.582**	-
Phải thu tiền mua cổ phần	2.000.000.000	-	-	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	697.290.001	-	1.181.637.000	-
Tiền sổ đỏ phải trả	250.931.127	-	182.901.064	-
Chi phí bảo trì	258.331.191	-	39.497.408	-
Các khoản phải thu khác	1.616.660.311	-	1.681.915.110	-
Tạm ứng	13.000.000	-	10.000.000	-
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	**4.836.212.630**	-	**3.095.950.582**	-

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Công cụ, dụng cụ	33.376.000	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	60.676.837.996	-	207.664.705.279	-
- Dự án Khu B Bắc Ninh	-	-	*164.789.723.770*	-
- Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh	*26.657.447.836*	-	*11.602.718.819*	-
- Dự án CT17 Việt Hưng	*30.466.576.569*	-	*29.279.504.441*	-
- Các dự án khác	*3.552.813.591*	-	*1.992.758.249*	-
Giá mua hàng hóa	58.323.255	-	250.930.404	-
Tổng	**60.768.537.251**	**-**	**207.915.635.683**	**-**

5.8 Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	**1.361.123.386**	**-**
- Chi phí tòa nhà chờ phân bổ	1.361.123.386	-
Dài hạn	**892.218.984**	**491.190.374**
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	892.218.984	491.190.374
Tổng	**2.253.342.370**	**491.190.374**

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

	01/01/2017 VND	Số được khấu trừ / Phải nộp trong kỳ VND	Số đã khấu trừ / thực nộp trong kỳ VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	3.497.119.486	9.519.062.176	13.016.181.662	-
Thuế thu nhập cá nhân	20.323.985	-	20.323.985	-
Tổng	**3.517.443.471**	**9.519.062.176**	**13.036.505.647**	**-**

5.10 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Năm 2017	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01	**727.255.454**	**277.156.365**	**7.479.053.988**	**604.481.736**	**9.087.947.543**
Tăng trong năm	**35.776.844.240**	-	-	**382.020.000**	**36.158.864.240**
XDCB hoàn thành	*35.776.844.240*	-	-	-	*35.776.844.240*
Mua trong năm	-	-	-	*382.020.000*	*382.020.000*
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	**36.504.099.694**	**277.156.365**	**7.479.053.988**	**986.501.736**	**45.246.811.783**
Hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01	**695.019.557**	**260.094.263**	**2.727.234.632**	**304.418.817**	**3.986.767.269**
Tăng trong năm	**2.885.773.172**	-	**906.175.805**	**125.644.268**	**3.917.593.245**
Trích khấu hao	*2.885.773.172*	-	*906.175.805*	*125.644.268*	*3.917.593.245*
Giảm trong năm	131.290.503	-	-	-	**131.290.503**
Thanh lý	*131.290.503*	-	-	-	*131.290.503*
Tại ngày 31/12	**3.449.502.226**	**260.094.263**	**3.633.410.437**	**430.063.085**	**7.773.070.011**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01	**32.235.897**	**17.062.102**	**4.751.819.356**	**300.062.919**	**5.101.180.274**
Tại ngày 31/12	**33.054.597.468**	**17.062.102**	**3.845.643.551**	**556.438.651**	**37.473.741.772**

Nguyên giá tài sản hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại 31/12/2017 là: 1.931.840.266 đồng.

Nguyên giá và giá trị còn lại của tài tài sản cầm cố thế chấp các khoản vay lần lượt là 40.821.820.599 đồng và 36.541.971.928 đồng.

5.11 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01	**65.000.000**	**65.000.000**
Tăng trong năm	**75.000.000**	**75.000.000**
Mua trong năm	75.000.000	75.000.000
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/12	**140.000.000**	**140.000.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01	**54.166.667**	**54.166.667**
Tăng trong năm	**11.357.527**	**11.357.527**
Khấu hao trong năm	11.357.527	11.357.527
Giảm trong năm	-	-
Tại ngày 31/12	**65.524.194**	**65.524.194**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01	**10.833.333**	**10.833.333**
Tại ngày 31/12	**74.475.806**	**74.475.806**

5.12 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
I. Nguyên giá BĐS đầu tư	**-**	**126.055.464.928**	**-**	**126.055.464.928**
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	-	126.055.464.928	-	126.055.464.928
II. Giá trị hao mòn lũy kế	**-**	**7.684.176.189**	**-**	**7.684.176.189**
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	-	7.684.176.189	-	7.684.176.189
III. Giá trị còn lại	**-**	**118.371.288.739**	**-**	**118.371.288.739**
Tòa nhà VP làm việc A-CC7 Linh Đàm	-	118.371.288.739	-	118.371.288.739

Toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư dùng để cầm cố, thế chấp đảm bảo các khoản vay.

5.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
- Công trình Tòa nhà văn phòng lô A - CC7 (*)	204.945.629	128.919.868.622
Tổng	**204.945.629**	**128.919.868.622**

(*) Tại thời điểm ngày 30/06/2017 Công ty đã kết chuyển chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công trình tòa nhà văn phòng lô A-CC7 với giá trị xác định theo tổng mức đầu tư là 161.832.309.168 đồng, trong đó giá trị bất động sản đầu tư được phân bổ là 126.055.464.928 đồng.

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

5.14 Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2017			01/01/2017		
	Vốn nắm 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**	**2.500.000.000**	**-**	**2.500.000.000**	**2.500.000.000**	**-**
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	30,50%	30,50%	2.500.000.000	2.500.000.000	-	2.500.000.000	2.500.000.000	-
Tổng			**2.500.000.000**	**2.500.000.000**	**-**	**2.500.000.000**	**2.500.000.000**	**-**

5.15 Phải trả người bán

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**8.578.421.167**	**8.578.421.167**	**14.585.136.316**	**14.585.136.316**
Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	3.133.971.746	3.133.971.746	-	-
Trung tâm Tư vấn và Kiểm định Xây dựng	1.305.779.341	1.305.779.341	-	-
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô	1.097.769.904	1.097.769.904	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Thương mại Thanh Bình	1.047.414.251	1.047.414.251	-	-
Công ty TNHH ĐT TM và DV Tân Hoàng Minh	-	-	3.200.703.278	3.200.703.278
Chi nhánh Công ty cổ phần xây dựng số 1	132.699.000	132.699.000	5.393.396.850	5.393.396.850
Các nhà cung cấp khác	1.860.786.925	1.860.786.925	5.991.036.188	5.991.036.188
Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	**8.578.421.167**	**8.578.421.167**	**14.585.136.316**	**14.585.136.316**
Phải trả các bên liên quan	**3.133.971.746**	**3.133.971.746**	**175.879.991**	**175.879.991**
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	-	-	834.500	834.500
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	-	-	175.045.491	175.045.491
Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	3.133.971.746	3.133.971.746	-	-

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	**3.147.028.280**	**1.081.714.263**
DACT17 - Dự án CT17 Việt Hưng	801.796.552	106.315.720
DALKBN - Dự án nhà Liên kế KĐT Lê Thái Tổ, TP Bắc Ninh	603.279.001	751.406.601
Dự án Biệt thự Lê Thái Tổ 27ha Bắc Ninh	148.437.471	-
Tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm	179.400.100	-
Dự án Khu B Bắc Ninh	1.400.785.701	-
Trung tâm tiếng Anh APOLLO	-	189.675.486
Các khách hàng khác	13.329.455	34.316.456
Dài hạn	-	-
Tổng	**3.147.028.280**	**1.081.714.263**

5.17 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	32.014.989.007	24.149.068.674	7.865.920.333
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.424.881.309	14.892.392.349	17.464.961.739	2.852.311.919
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.824.446.353	1.792.507.191	31.939.162
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	294.761.438	294.761.438	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.000.000.001	1.000.000.001	-
Tổng	**5.424.881.309**	**50.029.589.148**	**44.704.299.043**	**10.750.171.414**

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	**51.111.758.903**	**24.105.768.034**
Dự án Liền kề Bắc Ninh	2.156.210.749	2.156.210.749
Dự án Biệt thự Bắc Ninh	374.623.945	374.623.945
Dự án CT17 khu đô thị mới Việt Hưng	226.447.200	495.862.443
Dự án Vân Canh	204.226.355	204.226.355
Trích trước chi phí DAHH05	2.118.200.366	20.874.844.542
Dự án Khu B Bắc Ninh	43.000.000.000	-
Trích trước chi phí dự án tòa nhà văn phòng	3.032.050.288	-
Dài hạn	-	-
Tổng	**51.111.758.903**	**24.105.768.034**

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	**1.874.315.712**	-
Giá trị tiền xây thô nhận trước	1.874.315.712	-
Dài hạn	-	-
Tổng	**1.874.315.712**	-

5.20 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	**4.470.810.519**	**4.065.176.822**
Kinh phí công đoàn	18.886.772	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	63.584.381	-
Bảo hiểm thất nghiệp	9.309.380	-
Cổ tức phải trả	136.942.500	95.617.500
Phí bảo trì nộp theo hợp đồng	-	537.514.567
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà, phí dịch vụ, và tiền làm sổ đỏ	4.242.087.486	3.432.044.755
Dài hạn	-	-
Tổng	**4.470.810.519**	**4.065.176.822**

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		Trong năm		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**166.408.080.180**	**166.408.080.180**	**198.306.968.882**	**99.340.102.929**	**67.441.214.227**	**67.441.214.227**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	109.031.485.663	109.031.485.663	122.454.130.718	59.792.899.064	46.370.254.009	46.370.254.009
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (2)	57.376.594.517	57.376.594.517	75.852.838.164	39.547.203.865	21.070.960.218	21.070.960.218
Vay dài hạn	**74.093.229.073**	**74.093.229.073**	**3.266.277.201**	**28.477.505.417**	**99.304.457.289**	**99.304.457.289**
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam chi nhánh Hà Nội (3)	58.377.800.000	58.377.800.000	1.972.765.244	14.325.565.244	70.730.600.000	70.730.600.000
Vay cá nhân (4)	15.715.429.073	15.715.429.073	1.293.511.957	14.151.940.173	28.573.857.289	28.573.857.289
Tổng	**240.501.309.253**	**240.501.309.253**	**201.573.246.083**	**127.817.608.346**	**166.745.671.516**	**166.745.671.516**

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/1906164/HĐTD ngày 25/07/2017. 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 379/2017/HĐTD/HUDLAND/PVB-HAN ngày 18/12/2017. 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).

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(3) Hợp đồng cho vay dự án số 2906/2015/HĐCVDA-DN.HN ngày 26/06/2015. 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, quyển 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: 08 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.

5.22 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Tại ngày 01/01/2016	**200.000.000.000**	**197.232.092.113**	**56.320.090.230**	**453.552.182.343**
Tăng trong năm	-	13.600.000.000	52.137.679.769	65.737.679.769
Lợi nhuận sau thuế	-	-	*52.137.679.769*	*52.137.679.769*
Trích lập quỹ	-	*13.600.000.000*	-	*13.600.000.000*
Giảm trong năm	-	-	46.291.225.000	46.291.225.000
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	*232.225.000*	*232.225.000*
Trích lập các quỹ	-	-	*16.059.000.000*	*16.059.000.000*
Trả cổ tức 2015	-	-	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
Tại ngày 31/12/2016	**200.000.000.000**	**210.832.092.113**	**62.166.544.999**	**472.998.637.112**
Tại ngày 01/01/2017	**200.000.000.000**	**210.832.092.113**	**62.166.544.999**	**472.998.637.112**
Tăng trong năm	-	-	57.797.447.026	57.797.447.026
Lợi nhuận sau thuế	-	-	*57.797.447.026*	*57.797.447.026*
Giảm trong năm	-	-	33.519.380.000	33.519.380.000
Chi thù lao HĐQT, BKS	-	-	*228.380.000*	*228.380.000*
Trích lập các quỹ	-	-	*3.291.000.000*	*3.291.000.000*
Trả cổ tức 2016	-	-	*30.000.000.000*	*30.000.000.000*
Tại ngày 31/12/2017	**200.000.000.000**	**210.832.092.113**	**86.444.612.025**	**497.276.704.138**

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Cổ đông	Cổ phần	Số tiền	Tỷ lệ	Vốn đã ghi nhận	
				31/12/2017	01/01/2017
	SL	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	10.200.000	102.000.000.000	51,00%	102.000.000.000	102.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	629.400	6.294.000.000	3,15%	6.294.000.000	6.294.000.000
Bà Nguyễn Thanh Hương	248.000	2.480.000.000	1,24%	2.480.000.000	2.480.000.000
Ông Kenneth Ruby Kamon	1.250.300	12.503.000.000	6,25%	12.503.000.000	12.047.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	-	0,00%	-	14.060.000.000
Công ty TNHH Dệt Hà Nam	-	-	0,00%	-	19.000.000.000
Các cổ đông khác	7.672.300	76.723.000.000	38,36%	76.723.000.000	44.119.000.000
Tổng	**20.000.000**	**200.000.000.000**	**100,00%**	**200.000.000.000**	**200.000.000.000**

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 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	**30.000.000.000**	**30.000.000.000**

d. Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ đầu tư phát triển	210.832.092.113	210.832.092.113
Tổng	**210.832.092.113**	**210.832.092.113**

5.23 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu kinh doanh dự án Bất động sản	379.411.626.709	124.005.809.568
Doanh cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	3.433.000.416	689.303.050
Tổng	**382.844.627.125**	**124.695.112.618**

5.24 Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn kinh doanh dự án Bất động sản	259.524.610.611	42.706.135.498
Giá vốn khác	812.883.611	689.303.050
Tổng	**260.337.494.222**	**43.395.438.548**

5.25 Doanh thu / Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	4.462.542.086	10.115.334.520
Tổng	**4.462.542.086**	**10.115.334.520**
Chi phí hoạt động tài chính		
Chi phí lãi vay	14.658.479.767	4.788.380.694
Tổng	**14.658.479.767**	**4.788.380.694**
Lãi (lỗ) hoạt động tài chính	**(10.195.937.681)**	**5.326.953.826**

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí bán hàng	**11.085.880.995**	**858.533.424**
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.085.880.995	816.623.856
Chi phí bằng tiền khác	-	41.909.568
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**28.950.027.891**	**18.842.890.107**
Chi phí nhân viên quản lý	16.728.612.504	13.395.666.528
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.890.924.633	915.493.223
Thuế, phí, lệ phí	3.831.601.955	449.325.588
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.485.162.799	3.852.404.768
Chi phí bằng tiền khác	13.726.000	230.000.000
Tổng	**40.035.908.886**	**19.701.423.531**

5.27 Thu nhập khác / Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	568.189.584	-
Thu nhập khác	28.352.786	491.327
Tổng	**596.542.370**	**491.327**
Chi phí khác		
Lỗ thanh lý tài sản cố định	79.815.605	-
Chi phí khác	102.173.726	226.981.711
Tổng	**181.989.331**	**226.981.711**
Lãi (lỗ) hoạt động khác	**414.553.039**	**(226.490.384)**

5.28 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**72.689.839.375**	**66.698.713.981**
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	***72.689.839.375***	***66.698.713.981***
Điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	2.572.269.794
Lợi nhuận chịu thuế hoạt động kinh doanh thông thường	**72.689.839.375**	**69.270.983.775**
Thuế suất áp dụng hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN kỳ hiện hành	**14.537.967.876**	**13.854.196.755**
Thuế TNDN hạch toán bổ sung do loại hóa đơn doanh nghiệp bỏ trốn năm 2015	354.424.473	706.837.456
Thuế TNDN phải nộp từ HĐKD chính	**14.892.392.349**	**14.561.034.212**

5.29 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**57.797.447.026**	**52.137.679.769**
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**57.797.447.026**	**52.137.679.769**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**2.890**	**2.607**

5.30 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân công	16.728.612.504	13.395.666.528
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.890.924.633	915.493.223
Chi phí trích trước	36.512.185.332	19.558.406.389
Chi phí dịch vụ mua ngoài	102.626.905.448	38.851.507.585
Chi phí khác	13.726.000	311.022.686
Tổng	**158.772.353.917**	**73.032.096.411**

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giao dịch mua hàng				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Tiền điện, thuê VP & Khác	-	752.426.000
		Khối lượng hoàn thành	-	169.411.727
		Chuyển nhượng dự án	-	(20.338.935.057)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	5.183.382.727	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Thi công dự án	4.826.023.636	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Thi công dự án	16.509.819.622	-
		Phí dịch vụ	-	44.058.820
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Dịch vụ	7.929.846.396	5.420.553.443
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên góp vốn	Khối lượng hoàn thành	5.444.087.286	-
Giao dịch bán hàng				
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Tiền điện và dịch vụ	9.402.782	2.163.945
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Tiền điện	47.458.563	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên góp vốn	Tiền điện	10.634.504	-
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Tiền điện	73.513.423	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Tiền điện	6.608.796	-

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

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31/12/2017:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản phải thu			**25.200.729.112**	**27.908.979.737**
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Phải thu khách hàng	1.863.529.000	1.863.529.000
		Trả trước người bán	20.338.935.057	20.338.935.457
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên góp vốn	Trả trước người bán	500.001.495	2.386.418.350
Công ty Cổ phần Hudland Thương mại và Dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	2.428.235.232	2.772.514.930
		Phải thu khách hàng	80.864.765	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	52.204.419	-
		Trả trước người bán	18.554.185.713	-
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	7.406.010	547.582.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	7.269.676	-
		Trả trước người bán	1.952.161.786	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và đô thị HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải thu khách hàng	3.148.223	-
		Trả trước người bán	5.434.292.286	-

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản phải trả			**3.129.378.305**	**175.879.991**
Công ty TNHH MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	3.129.378.305	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	175.045.491
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	-	834.500

Thu nhập của các nhân sự chủ chốt:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc	Thù lao và thu nhập	3.338.656.418	4.109.308.614

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

Tài sản tài chính	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.083.031.362	83.789.625.762
Phải thu khách hàng và phải thu khác	338.255.882.351	184.361.793.840
Đầu tư ngắn hạn	40.073.930.000	28.627.796.567
Đầu tư dài hạn	2.500.000.000	2.500.000.000
Tổng	**471.912.843.713**	**299.279.216.169**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	240.501.309.253	166.745.671.516
Phải trả người bán và phải trả khác	13.049.231.686	18.650.313.138
Chi phí phải trả	51.111.758.903	24.105.768.034
Tổng	**304.662.299.842**	**209.501.752.688**

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 bổ ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong trong 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.

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Các khoản vay	166.408.080.180	74.093.229.073	240.501.309.253
Phải trả người bán và phải trả khác	13.049.231.686	-	13.049.231.686
Chi phí phải trả	51.111.758.903	-	51.111.758.903

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
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	24.105.768.034	-	24.105.768.034

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

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

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.083.031.362	-	91.083.031.362
Phải thu khách hàng và phải thu khác	338.255.882.351	-	338.255.882.351
Đầu tư ngắn hạn	40.073.930.000		40.073.930.000
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000

01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	83.789.625.762	-	83.789.625.762
Phải thu khách hàng và phải thu khác	184.361.793.840	-	184.361.793.840
Đầu tư ngắn hạn	28.627.796.567	-	28.627.796.567
Đầu tư dài hạn	-	2.500.000.000	2.500.000.000

6.3 Điều chỉnh hồi tố

Điều chỉnh theo Thông báo kết quả kiểm toán số 813/TB-KTNN ngày 16/10/2017 của Kiểm toán Nhà nước, số liệu thay đổi cụ thể như sau:

Ảnh hưởng đến báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016

Chỉ tiêu	Năm 2016 (sau điều chỉnh)	Năm 2016 (trước điều chỉnh)	Chênh lệch
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	124.695.112.618	125.173.079.376	(477.966.758)
Giá vốn hàng bán	43.395.438.548	53.330.672.880	(9.935.234.332)
Chi phí thuế TNDN	14.561.034.212	12.707.824.697	1.853.209.515
Lợi nhuận sau thuế	52.137.679.769	44.533.621.710	7.604.058.059
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.607	2.227	380

Ảnh hưởng đến Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 01/01/2017:

Chỉ tiêu	Số dư tại 01/01/2017 VND	Số dư tại 31/12/2016 VND	Chênh lệch VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	181.265.843.258	181.791.606.693	(525.763.435)
Hàng tồn kho	207.915.635.683	193.433.039.706	14.482.595.977
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	68.120.662	20.323.985	47.796.677
Công thay đổi Tài sản			**14.004.629.219**
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	5.424.881.309	3.533.427.794	1.891.453.515
Chi phí phải trả ngắn hạn	24.105.768.034	19.558.406.389	4.547.361.645
Lợi nhuận chưa phân phối	62.166.544.999	54.600.730.940	7.565.814.059
Cộng thay đổi Nguồn vốn			**14.004.629.219**

6.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc
Trần Thanh Thanh Huyền	Lê Quốc Chung	Phạm Cao Sơn

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