

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV/2019

Hà Nội - Tháng 01 năm 2020

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2019	
Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	7
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	8 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018

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 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018.

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, Khu Dịch Vụ Tổng hợp Linh Đàm, P Hoàng Liệt, Q Hoàng Mai, TP 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 Phạm Cao Sơn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Tú	Ủy viên
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Ủy viên
Ông Vũ Tuấn Linh	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 Nguyễn Thanh Tú	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 4/2019

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.



Nguyễn Thanh Tú
Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		598,438,856,725	667,205,635,539
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		223,855,394,398	76,451,169,467
1. Tiền	111		94,455,394,398	9,451,169,467
2. Các khoản tương đương tiền	112		129,400,000,000	67,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		9,073,930,000	9,073,930,000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		9,073,930,000	9,073,930,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		347,606,417,295	462,696,536,278
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		296,570,986,169	258,396,675,923
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		47,523,989,161	72,938,266,195
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	120,000,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		3,511,441,965	11,361,594,160
IV. Hàng tồn kho	140		17,903,115,032	118,983,999,794
1. Hàng tồn kho	141		17,903,115,032	118,983,999,794
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		130,860,086,802	141,282,544,479
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		51,414,920,894	57,852,646,215
1. Tài sản cố định hữu hình	221		51,348,778,421	57,751,503,742
<i>Nguyên giá</i>	222		74,531,505,771	75,246,644,863
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(23,182,727,350)	(17,495,141,121)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		66,142,473	101,142,473
<i>Nguyên giá</i>	228		200,000,000	200,000,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(133,857,527)	(98,857,527)
III. Bất động sản đầu tư	230		76,299,339,172	79,878,751,283
1. <i>Nguyên giá</i>	231		96,055,631,848	96,055,631,848
2. <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(19,756,292,676)	(16,176,880,565)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		197,309,265	197,309,265
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		448,517,471	853,837,716
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		448,517,471	853,837,716
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		729,298,943,527	808,488,180,018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 012 năm 2019

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		271,319,382,586	362,715,793,646
I. Nợ ngắn hạn	310		236,353,670,629	311,509,649,251
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		26,186,486,996	22,833,081,882
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,180,179,703	1,160,081,576
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		10,979,530,138	26,908,158,759
4. Phải trả người lao động	314		6,385,475,445	5,451,308,630
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		72,434,195,330	59,684,348,099
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		4,111,550,500	9,449,824,011
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		16,938,864,514	29,951,354,617
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		85,141,829,360	144,407,830,134
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12,995,558,643	11,663,661,543
II. Nợ dài hạn	330		34,965,711,957	51,206,144,395
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		34,965,711,957	51,206,144,395
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		457,979,560,941	445,772,386,372
I. Vốn chủ sở hữu	410		457,979,560,941	445,772,386,372
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		80,832,092,113	80,832,092,113
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		177,147,468,828	164,940,294,259
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ tr</i>	<i>421a</i>		<i>101,110,494,259</i>	<i>53,775,054,927</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>76,036,974,569</i>	<i>111,165,239,332</i>
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		729,298,943,527	808,488,180,018

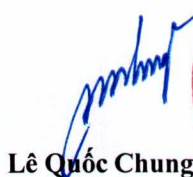
Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc




Nguyễn Thanh Tú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 4/2019	Quý 4/2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.14	172,372,918,183	249,724,544,047
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	172,372,918,183	249,724,544,047
4. Giá vốn hàng bán	11	6.15	142,270,961,422	136,080,588,541
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		30,101,956,761	113,643,955,506
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.16	14,301,022,951	5,387,267,962
7. Chi phí tài chính	22	6.16	1,343,017,669	1,596,486,569
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	6.17	6,220,782,897	(1,407,131,140)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.18	14,499,498,133	14,422,529,298
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		22,339,681,013	104,419,338,741
11. Thu nhập khác	31		470,590,591	385,676,627
12. Chi phí khác	32		312,690,268	10,410
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		157,900,323	385,666,217
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		22,497,581,336	104,805,004,958
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.19	3,185,874,779	20,961,000,990
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		19,311,706,557	83,844,003,968
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.20	966	4,192

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Trần Thanh Thanh Huyền



Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

Mẫu B 02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

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		172,372,918,183	249,724,544,047	420,134,799,330	440,462,350,555
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.13	172,372,918,183	249,724,544,047	420,134,799,330	440,462,350,555
4. Giá vốn hàng bán	11	5.14	142,270,961,422	136,080,588,541	298,877,148,807	272,151,489,212
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30,101,956,761	113,643,955,506	121,257,650,523	168,310,861,343
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.15	14,301,022,951	5,387,267,962	16,615,890,737	12,476,463,479
7. Chi phí tài chính	22	5.15	1,343,017,669	1,596,486,569	5,805,732,984	7,762,212,908
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24		6,220,782,897	(1,407,131,140)	7,257,206,174	5,419,112,359
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.16	14,499,498,133	14,422,529,298	31,398,047,647	29,034,416,611
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22,339,681,013	104,419,338,741	93,412,554,455	138,571,582,944
11. Thu nhập khác	31		470,590,591	385,676,627	483,113,085	385,676,627
12. Chi phí khác	32		312,690,268	10,410	312,775,014	710,410
13. Lợi nhuận khác	40		157,900,323	385,666,217	170,338,071	384,966,217
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22,497,581,336	104,805,004,958	93,582,892,526	138,956,549,161
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.17	3,185,874,779	20,961,000,990	17,545,917,957	27,791,309,829
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19,311,706,557	83,844,003,968	76,036,974,569	111,165,239,332
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		966	4,192	3,802	5,558

Người lập



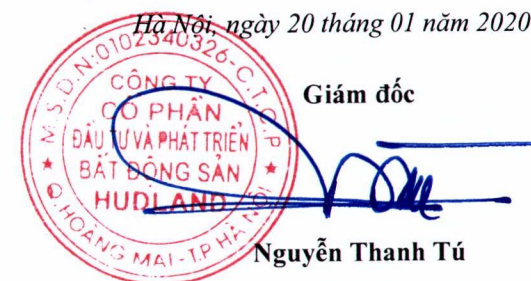
Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung

Giám đốc

Nguyễn Thanh Tú



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (theo phương pháp trực tiếp)
 Quý IV/2019

CHỈ TIÊU	MS	Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này	
		Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	11	398,763,206,951	553,185,467,062
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	12	(154,979,212,485)	(317,593,564,321)
3. Tiền chi trả cho người lao động	13	(13,439,698,279)	(15,380,224,138)
4. Tiền chi trả lãi vay	14	(19,946,826,737)	(7,762,212,908)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	15	(27,437,283,967)	(11,662,186,007)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	18,161,564,627	7,513,157,096
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(37,269,213,861)	(32,183,547,626)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	163,852,536,249	176,116,889,158
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư:			
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(78,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	78,651,137,345	81,000,000,000
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	4,665,240,761	8,059,885,671
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	83,316,378,106	10,559,885,671
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính:			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	136,138,118,625	286,038,919,316
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(207,756,919,399)	(330,926,254,040)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(28,145,888,650)	(156,421,302,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(99,764,689,424)	(201,308,636,724)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	147,404,224,931	(14,631,861,895)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	76,451,169,467	91,083,031,362
Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	223,855,394,398	76,451,169,467

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc




Nguyễn Thanh Tú

I. 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 7 ngày 16 tháng 4 năm 2018.

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 A CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, TP 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 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019.

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 để 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 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	94,455,394,398	9,451,169,467
Tiền gửi Ngân hàng có kỳ hạn	129,400,000,000	67,000,000,000
Tổng	223,855,394,398	76,451,169,467

6.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
<i>Các khách hàng mua dự án</i>	<i>296,570,986,169</i>	<i>258,396,675,923</i>
Tổng	296,570,986,169	258,396,675,923
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
<i>Trả trước cho các nhà cung cấp khác</i>	<i>47,523,989,161</i>	<i>72,938,266,195</i>
Tổng	47,523,989,161	72,938,266,195

(*) Chi tiết các khoản phải thu 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 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.3 Phải thu khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Các khoản khác	3,511,441,965	-	11,361,594,160	-
Tổng	3,511,441,965	-	11,361,594,160	-

6.4 Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	17,823,202,037	-	118,904,086,798	-
Hàng hóa	79,912,995	-	79,912,996	-
Tổng	17,903,115,032	-	118,983,999,794	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

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 01/01/2019	66,503,932,774	277,156,365	7,479,053,988	986,501,736	75,246,644,863
Tăng trong kỳ		-	-	162,000,000	162,000,000
<i>XDCB hoàn thành</i>		-	-		-
Giảm trong kỳ	727,255,454	149,883,638	-		877,139,092
Tại ngày 31/12/2019	65,776,677,320	127,272,727	7,479,053,988	1,148,501,736	74,531,505,771
<u>Hao mòn lũy kế</u>					
Tại ngày 01/01/2019	12,056,913,208	277,156,364	4,539,586,281	621,485,268	17,495,141,121
Tăng trong kỳ	5,664,828,878	-	720,172,468	179,723,975	6,564,725,321
<i>Trích khấu hao</i>	5,664,828,878		720,172,468	179,723,975	6,564,725,321
<i>Mua trong năm</i>			-	-	-
Giảm trong kỳ	727,255,454	149,883,638	-		877,139,092
<i>Thanh lý</i>		-		-	-
<i>Giảm khác</i>	727,255,454	149,883,638			877,139,092
Tại ngày 31/12/2019	16,994,486,632	127,272,726	5,259,758,749	801,209,243	23,182,727,350
<u>Giá trị còn lại</u>					
Tại ngày 01/01/2019	54,447,019,566	1	2,939,467,707	365,016,468	57,751,503,742
Tại ngày 31/12/2019	48,782,190,688	1	2,219,295,239	347,292,493	51,348,778,421

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.6 Đầu tư vào công ty liên kết

	6/30/2019			01/01/2019		
	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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	448,517,471	853,837,716
Tổng	448,517,471	853,837,716

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ B 09A-DN

6.8 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2019		Phát sinh trong năm		01/01/2019	
	Số có khả năng trả		Tăng VND	Giảm VND	Số có khả năng	
	Giá trị VND	nợ VND			Giá trị VND	trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	70,367,878,950	70,367,878,950	95,989,284,822	120,763,870,316	95,142,464,444	95,142,464,444
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	14,773,950,410	14,773,950,410	40,148,833,803	74,640,249,083	49,265,365,690	49,265,365,690
Vay dài hạn (chi tiết theo kỳ hạn)						
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (3)	33,672,200,000	33,672,200,000	-	12,352,800,000	46,025,000,000	46,025,000,000
Vay cá nhân	1,293,511,957	1,293,511,957	-	3,887,632,438	5,181,144,395	5,181,144,395
Tổng	120,107,541,317	120,107,541,317	136,138,118,625	211,644,551,837	195,613,974,529	195,613,974,529

(1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/1906164/HĐTD ngày 09/9/2019. 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 386/2019/HĐHMTD /PVB-HAN-HUDLAND ngày 30/12/2019. 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, 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, 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 8 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay: theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân theo từng 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 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	6,394,555,265	30,755,170,776	36,781,994,066	367,731,975
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20,480,964,391	17,545,917,957	27,437,283,967	10,589,598,381
Thuế thu nhập cá nhân	32,639,103	2,890,167,686	2,900,607,007	22,199,782
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	275,591,861	275,591,861	-
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	3,000,000	3,000,000	-
Tổng	26,908,158,759	51,469,848,280	67,398,476,901	10,979,530,138

6.10 Chi phí phải trả

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chi phí văn phòng	1,503,114	
Dự án hỗn hợp 05, khu đô thị mới Việt Hưng	2,118,200,366	2,118,200,366
Dự án tòa nhà LV Lô CC7 Linh Đàm	71,750,000	
Dịch vụ tòa nhà VP làm việc lô A CC7 Linh Đàm		854,269,621
Dự án khu B Bắc Ninh	54,579,010,872	54,865,602,043
Dự án Liên kế ĐTM Lê Thái Tô, TP Bắc Ninh	663,964,611	663,964,611
Dự án Biệt thự ĐTM Lê Thái Tô, TP Bắc Ninh	327,023,543	327,023,543
Dự án Vân Canh	204,226,355	204,226,355
Dự án CT17, Khu đô thị Việt Hưng	-	651,061,560
Dự án Thu nhập thấp Bắc Ninh	14,468,516,469	
Tổng	72,434,195,330	59,684,348,099

6.11 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	117,245,031	67,156,857
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	183,134,452	20,103,715,996
Cổ tức phải trả	168,387,500	221,587,500
Tiền bảo tri	1,059,366,081	360,000
Tiền đặt cọc hoàn thiện nhà	8,707,334,726	5,968,911,756
Tiền phí dịch vụ	6,247,878,182	3,252,239,262
Tiền làm sổ đỏ của dân	455,518,542	336,191,870
BHXH, BHYT, BHTN		1,191,376
Tổng	16,938,864,514	29,951,354,617

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.12 Vốn chủ sở hữu

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	31/12/2019	01/01/2019
	Số lượng	VND	%	VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	10,200,000	102,000,000,000	51.00%	102,000,000,000	102,000,000,000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	629,400	6,294,000,000	3.15%	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	12,503,000,000
Các cổ đông khác	7,672,300	76,723,000,000	38.36%	76,723,000,000	76,723,000,000
Tổng	20,000,000	200,000,000,000	100%	200,000,000,000	200,000,000,000
		-		-	

b. Số cổ phần

	31/12/2019	01/01/2019
	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 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

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 01/01/2018	200,000,000,000	210,832,092,113	89,239,499,203	500,071,591,316
Tăng trong năm	-	-	203,404,213,328	203,404,213,328
Lợi nhuận sau thuế	-	-	73,404,213,328	73,404,213,328
Trích lập các quỹ	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	130,000,000,000	130,000,000,000
Giảm trong năm	-	130,000,000,000	165,464,444,276	295,464,444,276
Trích lập các quỹ	-	-	4,900,000,000	4,900,000,000
Chia cổ tức 2018	-	-	160,000,000,000	160,000,000,000
Giảm khác	-	130,000,000,000	338,404,276	130,338,404,276
Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	226,040,000	226,040,000
Tại ngày 31/12/2018	200,000,000,000	80,832,092,113	127,179,268,255	408,011,360,368
Tại ngày 01/01/2019	200,000,000,000	80,832,092,113	164,940,294,259	445,772,386,372
Tăng trong kỳ	-	-	76,036,974,569	76,036,974,569
Lợi nhuận sau thuế	-	-	76,036,974,569	76,036,974,569
Lợi nhuận chưa p/phối năm trước	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	63,829,800,000	63,829,800,000
Trích lập các quỹ	-	-	3,753,000,000	3,753,000,000
Chia cổ tức 2018	-	-	60,000,000,000	60,000,000,000
Chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	76,800,000	76,800,000
Chi khác	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2019	200,000,000,000	80,832,092,113	177,147,468,828	457,979,560,941

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.13 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV/2019	Quý IV/2018
	VND	VND
Doanh thu dự án	172,372,918,183	249,724,544,047
Doanh thu khác		
Tổng	172,372,918,183	249,724,544,047
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	172,372,918,183	249,724,544,047

6.14 Giá vốn hàng bán

	Quý IV/2019	Quý IV/2018
	VND	VND
Giá vốn dự án	142,270,961,422	136,080,588,541
Giá vốn khác		
Tổng	142,270,961,422	136,080,588,541

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.15 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

	Quý IV/2019 VND	Quý IV/2018 VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14,301,022,951	5,387,267,962
Tổng	14,301,022,951	5,387,267,962
Chi phí tài chính		
Chi phí tài chính khác	1,343,017,669	1,596,486,569
Tổng	1,343,017,669	1,596,486,569
Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính	12,958,005,282	3,790,781,393

6.16 Chi phí bán hàng

	Quý IV/2019 VND	Quý IV/2018 VND
Chi phí bán hàng	6,220,782,897	(1,407,131,140)
Tổng	6,220,782,897	(1,407,131,140)

6.17 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý IV/2019 VND	Quý IV/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9,344,355,436	8,641,679,155
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,679,596,117	4,080,052,712
Thuế, phí, lệ phí	152,555,979	171,926,122
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,283,940,601	1,528,871,309
Chi phí bằng tiền khác	39,050,000	
Tổng	14,499,498,133	14,422,529,298

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính Quý 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.18 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp

	Quý IV/2019 VND	Quý IV/2018 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	22,497,581,340	104,419,338,741
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	-
Thu nhập chịu thuế	22,497,581,340	104,419,338,741
Thuế suất áp dụng	20% và 10%	20%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	3,477,846,495	20,961,000,990
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-

6.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý IV/2019 VND	Quý IV/2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17,854,886,662	83,844,003,968
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	17,854,886,662	83,844,003,968
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	20,000,000	20,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	893	4,192

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 31/12/2019:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Các khoản phải thu				
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị	Công ty mẹ	Trả trước người bán	20,338,935,057	20,338,935,457
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUD101	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán		1,952,161,786
Công ty cổ phần HUDLAND thương mại và dịch vụ	Công ty liên kết	Trả trước người bán	1,751,255,917	404,635,731
Công ty TNHH NN MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	1,288,914,920	1,275,185,314
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD10	Thành viên cùng TCT	Trả trước người bán	7,108,881,617	11,401,813,617
Các khoản phải trả				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà HUDSE	Thành viên cùng TCT	Phải trả người bán	1,588,281,883	313,688,589
Công ty cổ phần tập đoàn COTANA	Thành viên góp vốn	Phải trả người bán	2,053,869,756	1,876,589,806

Thu nhập của các thành viên chủ chốt :

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Kỳ hoạt động từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND	Kỳ hoạt động từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND
Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc, BKS	Thù lao, Lương	4,092,878,592	3,586,235,003

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	223,855,394,398	76,451,169,467
Phải thu khách hàng và phải thu khác	300,082,428,134	269,758,270,083
Đầu tư ngắn hạn	9,073,930,000	-
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng	533,011,752,532	346,209,439,550
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	120,107,541,317	195,613,974,529
Phải trả người bán và phải trả khác	43,125,351,510	52,784,436,499
Chi phí phải trả	72,434,195,330	59,684,348,099
Tổng	235,667,088,157	308,082,759,127

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 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 4/2019 cho kỳ hoạt động từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A - DN

	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2019			
Các khoản vay	85,141,829,360	34,965,711,957	120,107,541,317
Phải trả người bán và phải trả khác	43,125,351,510	-	43,125,351,510
Chi phí phải trả	72,434,195,330	-	72,434,195,330
01/01/2019			
Các khoản vay	144,407,830,134	51,206,144,395	195,613,974,529
Phải trả người bán và phải trả khác	52,784,436,499	-	52,784,436,499
Chi phí phải trả	59,684,348,099	-	59,684,348,099

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
31/12/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	223,855,394,398	-	223,855,394,398
Phải thu khách hàng và phải thu khác	300,082,428,134	-	300,082,428,134
Đầu tư ngắn hạn	9,073,930,000	-	9,073,930,000
01/01/2019			
Tiền và các khoản tương đương tiền	76,451,169,467	-	76,451,169,467
Phải thu khách hàng và phải thu khác	269,758,270,083	-	269,758,270,083
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 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Trần T. Thanh Huyền



Lê Quốc Chung



Nguyễn Thanh Tú