



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

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

Điện thoại: 0243.6523862

Fax: 0243.6523864

Website: [hudland.com.vn](http://hudland.com.vn)

Email: [hudland@hudland.com.vn](mailto:hudland@hudland.com.vn)

**10** NĂM & **XÂY DỰNG  
PHÁT TRIỂN**

**HLD**

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN** **NĂM 2017**

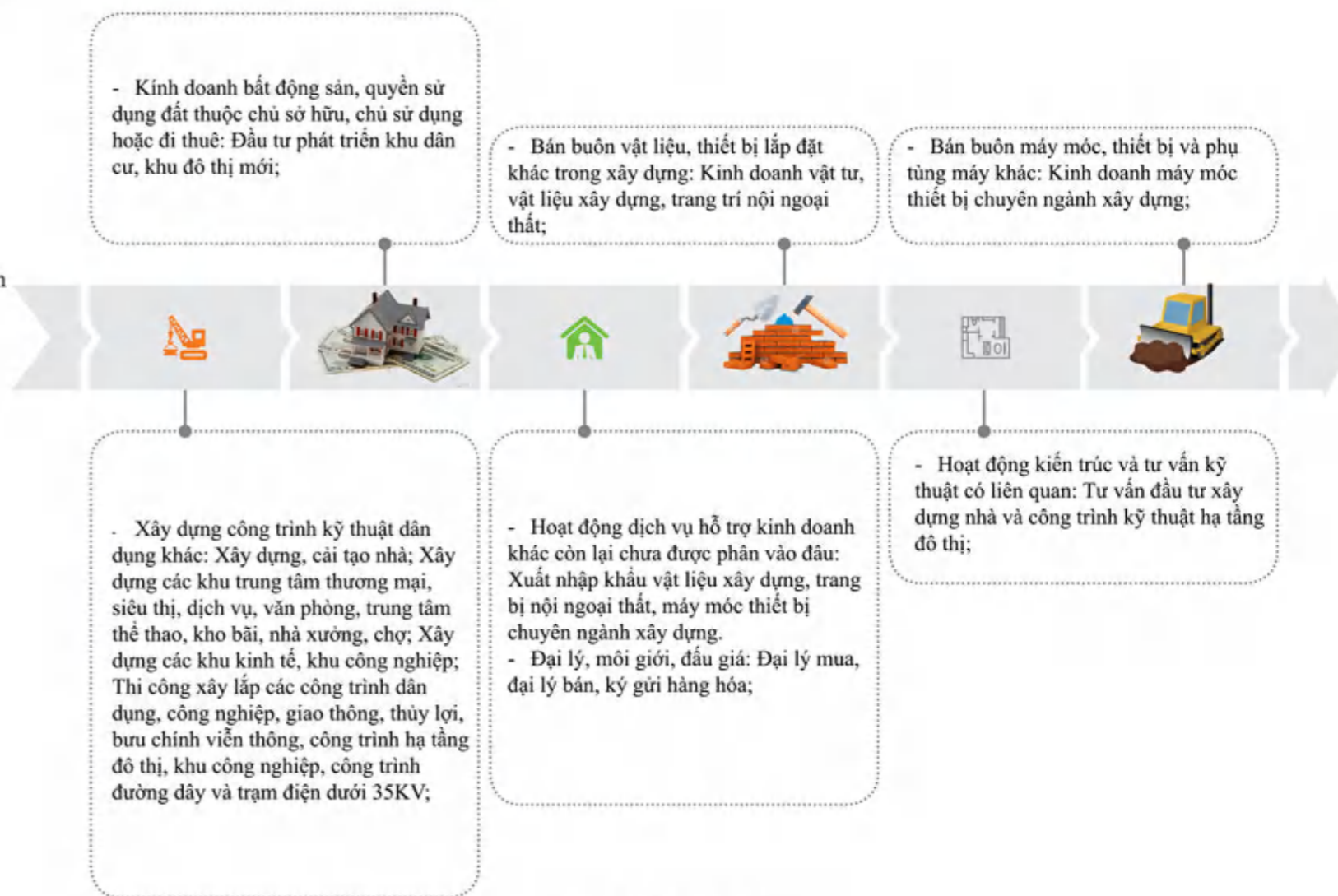


## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát

Tên công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Tên giao dịch:	HUDLAND Real Estate Investment and Development Joint Stock Company
Tên viết tắt:	HUDLAND., JSC
Trụ sở chính:	Tầng 12 - Toà nhà HUDLAND TOWER, Lô A-CC7 Khu dịch vụ tổng hợp Linh Đàm Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.
Điện thoại:	(84-4) 3652 3862
Fax:	(84-4) 3652 3864
Website:	www.hudland.com.vn
Logo Công ty:	
Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0102340326 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 10/08/2007; đăng ký thay đổi lần 06 ngày 12/12/2017
Vốn điều lệ hiện tại:	200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng)
Mã cổ phiếu:	HLD

### 2. Ngành nghề kinh doanh



www.Hudland.com.vn

# I. THÔNG TIN CHUNG

## 3. Quá trình hình thành và phát triển



### Thành lập năm 2007

- Được thành lập vào ngày 10/08/2007, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND là một đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) khởi thủy với tổng số vốn điều lệ là 100 tỷ đồng.

### Năm 2009

- Năm 2009, đồng loạt khởi công 03 dự án CT-17, NƠ-05 và Vân Canh. 2010 khởi công dự án khu A khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ- TP Bắc Ninh.



### Năm 2011

- 2011 thành lập công ty con HUDLANDTS

### Năm 2012

- Năm 2012 Nhà ở thấp tầng Palm Gaden- khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội do HUDLAND thực hiện được Hội Kiến trúc sư Việt Nam đã tổ chức lễ trao giải thưởng Bằng Kiến trúc xanh Việt Nam



## TOP

2013-2014

### Năm 2013

- Năm 2013 ngành bất động sản và xây dựng gặp nhiều khó khăn khi kinh tế suy giảm, HUDLAND “đánh công” vào thời điểm cam go nhất của thị trường chứng khoán. Tới nay, mã HLD luôn lọt top 30 DN minh bạch nhất trên sàn trong nhiều năm liên tiếp. Điều đó đã khẳng định hướng đi đúng đắn của Công ty

### Năm 2014

- Năm 2014 Công ty HUDLAND lần đầu tiên lọt Top 100 Doanh nghiệp nộp thuế lớn nhất VN



## EDGE

2015-2016

### Năm 2015

- Năm 2015 Đạt Top 10 Thương hiệu phát triển bền vững – sản phẩm chất lượng cao do Báo Thương hiệu và Công luận tổ chức.

### Năm 2016

- Năm 2016 Tổ hợp công trình Green-House Khu đô thị mới Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội là công trình Xanh đầu tiên đã hoàn thành và đưa vào sử dụng tại Miền Bắc đạt chứng chỉ EDGE của IFC- Thành viên nhóm ngân hàng thế giới thông qua SGS Việt Nam là công ty giám định độc lập quốc tế



## 10 NĂM XÂY DỰNG & PHÁT TRIỂN

2017

### Năm 2017

- Năm 2017- HUDLAND kỷ niệm 10 năm thành lập (10/08/2007-10/08/2017) và Khánh thành tòa nhà văn phòng làm việc HUDLAND TOWER



## 4. Các Công ty liên kết, Công ty con

Ngoài lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư bất động sản Công ty HUDLAND còn góp vốn đầu tư, liên kết với Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ để mở rộng ngành nghề kinh doanh sang lĩnh vực thương mại và dịch vụ tổng hợp, đặc biệt là quản lý tòa nhà, văn phòng... đây là ngành nghề tiềm năng lớn trong tương lai tại Việt Nam, nơi mà hiện tại đang nắm giữ thị phần lớn bởi các công ty nước ngoài.

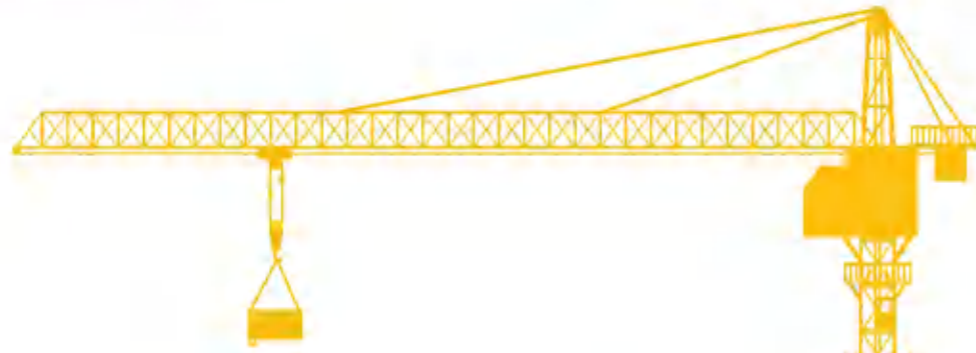
Công ty Cổ phần HUDLAND Thương mại và Dịch vụ (viết tắt là HUDLANDTS) là Công ty Cổ phần được thành lập từ năm 2011, có trụ sở tại tầng 4, tòa nhà HUD BUILDING, số 364 đường Ngô Gia Tự, phường Đức Giang, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, với ngành nghề kinh doanh chính là thương mại và dịch vụ tổng hợp, các hoạt động vui chơi giải trí, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, tư vấn quản lý,... Tổng vốn điều lệ là 8.200.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND chiếm 30,5% vốn.

## 5. Các sự kiện nổi bật trong năm 2017

- Vinh danh Top 30 "Doanh nghiệp thực hiện quản trị công ty tốt nhất HNX 2016 - 2017". Trước đó, HUDLAND đã được Sở chứng khoán Hà Nội vinh danh trong Top 30 "Doanh nghiệp minh bạch nhất 2014-2015".
- Tiếp tục đạt giải thưởng Thương hiệu mạnh Việt Nam năm 2017 do Thời báo kinh tế Việt Nam tổ chức (04 năm liên tiếp 2014; 2015; 2016; 2017).
- Lễ kỷ niệm 10 năm thành lập (tháng 8/2017) được Lãnh đạo Bộ Xây dựng, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, Lãnh đạo các địa phương, các cổ đông, đối tác, khách hàng quan tâm và đánh giá cao.
- Khánh thành và đưa vào hoạt động chính thức Tòa nhà HUDLAND TOWER.
- Triển khai đồng loạt dự án nhà thu nhập thấp và dự án nhà vườn tại khu B- khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ- TP Bắc Ninh.

# I. THÔNG TIN CHUNG

## 6. Định hướng chiến lược phát triển



# XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN

### 6.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Phát triển, mở rộng sản xuất kinh doanh trên lĩnh vực chủ yếu là đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị. Cung cấp cho thị trường sản phẩm thân thiện với môi trường xanh và có nhiều tiện ích, phù hợp với từng đối tượng khách hàng tại từng khu vực. Cung cấp các dịch vụ sau bán hàng liên quan đến Bất động sản với chất lượng cao, ngày càng tăng sự thỏa mãn của khách hàng và đúng nghĩa phục vụ.
- Nâng cao năng lực quản trị Công ty, trên cơ sở nâng cao năng lực quản lý, điều hành, hoàn thiện quy chế nội bộ, cải tiến mô hình, phát triển đội ngũ cán bộ nhân viên tinh gọn, có phong cách làm việc chuyên nghiệp, đảm bảo tính hiệu quả xuyên suốt trong các hoạt động SXKD.
- Nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo tính minh bạch ngày càng cao, đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý cho sự bảo toàn vốn và phát triển bền vững của Công ty.
- Trong năm 2017 và những năm còn lại của giai đoạn 2016-2020 Công ty HUDLAND tiếp tục phát triển theo hướng ổn định, bền vững và mang tính kế thừa, phù hợp với chính sách của Nhà nước, tiếp tục phát triển thương hiệu Bất động sản có uy tín, coi trọng việc phát triển bền vững, có bản sắc và phong cách riêng mang thương hiệu HUDLAND, hướng tới không gian xanh thân thiện với môi trường và không gian sống có nhiều tiện ích sử dụng đúng như định hướng ban đầu đã đề ra.

### 6.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- 01 - Nâng cao khả năng quản trị của HĐQT và tăng cường trách nhiệm của Ban điều hành để chỉ đạo Công ty triển khai tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đảm bảo các chỉ tiêu đầu tư phát triển, doanh thu, lợi nhuận trong giai đoạn 2016-2020 được tiếp tục phát triển ổn định, vững chắc; Đồng thời bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu, đem lại lợi nhuận ổn định cho các cổ đông.
- 02 - Tăng cường chủ động tìm kiếm các dự án mới phù hợp với năng lực, kinh nghiệm của Công ty và tình hình thực tế nhằm đưa về triển khai cho các năm 2018-2020, phù hợp với kế hoạch đã xây dựng cho giai đoạn 2016-2020;
- 03 - Tiếp tục quy tụ, đào tạo và xây dựng đội ngũ cán bộ nhân viên đoàn kết, có trình độ nghiệp vụ cao, nhiệt tình làm việc có hiệu quả, tạo dựng được văn hóa mang bản sắc HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp, hướng tới xu thế hội nhập khu vực và thế giới. Tiếp tục duy trì và liên tục cải tiến, ngày càng hoàn thiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO phiên bản 9001:2015;
- 04 - Công ty tiếp tục nghiên cứu, đưa vào áp dụng các công nghệ tiên tiến trong xây dựng, đề cao sự sáng tạo trong ý tưởng thiết kế sản phẩm cũng như triển khai xây dựng trên từng dự án; Tăng cường hợp tác với các đối tác chuyên ngành có chuyên môn sâu, uy tín nhằm tạo ra sản phẩm khác biệt có giá trị phù hợp với từng đối tượng khách hàng trong từng thời điểm, giai đoạn cụ thể; Đưa các sản phẩm thân thiện với môi trường, có giá trị cao về không gian sống phù hợp, nhiều tiện ích sử dụng thực tế và ngày càng tăng sự hài lòng với nhiều đối tượng khách hàng ra thị trường bất động sản;
- 05 - Tiếp tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương và lộ trình giảm tỷ lệ vốn của Nhà nước tại Công ty HUDLAND nhằm tạo sự chủ động linh hoạt trong việc quyết định áp dụng những hình thức phù hợp với cơ chế thị trường và tình hình thực tế để có được những dự án mới cũng như quyết định, chỉ đạo, điều hành triển khai đầu tư phát triển và các vấn đề sản xuất kinh doanh, đón bắt các cơ hội đầu tư, kinh doanh kịp thời.

### 6.3. Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của công ty

- Cung cấp ra thị trường các sản phẩm phù hợp với thu nhập của từng tầng lớp dân cư, mang tính tập thể cao và thân thiện với môi trường.
- Tiếp tục nghiên cứu thiết kế và tạo ra các sản phẩm nhằm đa dạng và có nhiều tiện ích sử dụng cho cộng đồng, xã hội cũng như cân bằng lợi ích của nhà đầu tư và khách hàng sử dụng sản phẩm.
- HUDLAND là một trong những công ty tiên phong trong định hướng tập trung và các giải pháp kinh doanh bền vững, dài hạn và cho ra đời những sản phẩm thân thiện với môi trường. Công ty luôn nâng cao ý thức chung tay với cộng đồng để xây dựng một môi trường xanh, sạch, đẹp và thể hệ tương lai.
- Công ty chủ trọng đẩy mạnh công tác tuyên truyền bảo vệ môi trường; tăng cường công tác vệ sinh công trường như che chắn xung quanh khu vực thi công, vệ sinh mặt bằng công trường; tuyên truyền tiết kiệm nước, điện và giấy tại công trường... thông qua các buổi tuyên truyền, tập huấn, Ban An toàn của HUDLAND đã đưa ra những quy trình để áp dụng và kiểm soát chặt chẽ trên công trường.
- Công ty HUDLAND luôn xem xét và nghiên cứu các phương án tối ưu trong thiết kế và đầu tư dự án, cũng như rà soát nhằm giảm thiểu các hoạt động tiêu cực tác động đến môi trường. Tại nhiều dự án của HUDLAND đã ưu tiên sử dụng gạch không nung và việc không sử dụng gạch nung sẽ giảm bớt đáng kể lượng khí thải ra môi trường.
- Không ngừng nghiên cứu cải tiến kỹ thuật thi công, vật liệu thi công cũng như sử dụng trang thiết bị nội thất trong các dự án cũng là mục tiêu nhằm giảm thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình thi công và đưa vào sử dụng công trình mà Công ty HUDLAND hướng tới.

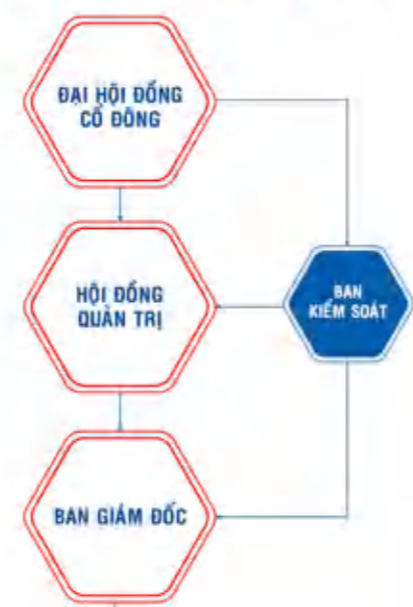
## II. THỂ CHẾ VÀ NHÂN SỰ

### 1. Mô hình quản trị

- Theo đó mô hình quản trị doanh nghiệp bao gồm: Đại hội Đồng cổ đông; Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị; Ban Giám đốc và tương, pho các phòng ban chức năng. Cơ cấu tổ chức được xây dựng trên nguyên tắc phân công, quản lý theo các khối chức năng công việc, có mối quan hệ chặt chẽ với nhau. Giám đốc Công ty quản lý, điều hành thông qua việc phân cấp, phân quyền để trực tiếp giải quyết các công việc cụ thể thông qua các Phó Giám đốc phụ trách.

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

### 2. Cơ cấu bộ máy quản lý



### 3. Tổng quan về nhân sự

#### 3.1. Lực lượng lao động

- Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu thu hút và xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến thời điểm 31/12/2017, tổng số lao động trong Công ty là 46 người.

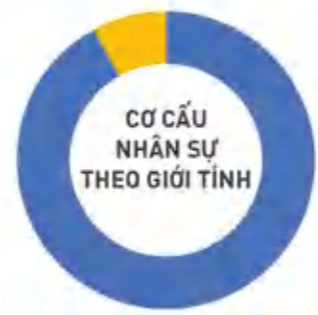
#### Cơ cấu nhân sự theo trình độ

Trình độ	Tỷ lệ (%)
Đại học và trên Đại học	91,5 %
Kỹ sư xây dựng và tương đương	51 %
Cử nhân kinh tế và tương đương	34 %
Cử nhân lĩnh vực khác	6,5 %
Khác	8,5 %



#### Cơ cấu nhân sự theo giới tính

Giới tính	Tỷ lệ (%)
Nam	80 %
Nữ	20 %



- Từ ngày 01/12/2017 Ông Bùi Đức Thịnh - Chủ tịch HĐQT - nghỉ hưu theo chế độ.

- Chính sách lương: Công ty xây dựng chính sách lương theo cơ sở thang bảng lương quy định của Nhà nước, trả lương theo hệ số năng suất của từng cá nhân và dựa trên hiệu quả kinh doanh của Công ty. Công ty đã ban hành bản Hướng dẫn đánh giá cán bộ nhân viên để đảm bảo tính dân chủ, công bằng, làm cơ sở chi trả mức lương đúng với hiệu suất làm việc của từng cán bộ nhân viên.
- Công ty ký hợp đồng lao động với người lao động, đảm bảo các chính sách cơ bản về bảo hiểm (xã hội, y tế, thất nghiệp) theo Bộ luật lao động, Nội quy lao động và Thỏa ước lao động tập thể; khám sức khỏe định kỳ 01 lần/năm; có chính sách khen thưởng, động viên khích lệ người lao động nâng cao năng suất lao động.
- Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện làm việc cho cán bộ nhân viên; quan tâm đến cán bộ nhân viên trong các ngày lễ tết; tổ chức cho cán bộ nhân viên đi du lịch, nghỉ mát hàng năm,...



Công ty tổ chức chiêu mừng nhân ngày Phục sinh Việt Nam



Công ty tổ chức nghỉ mát hàng năm cho nhân viên Công ty

#### 3.3. Công tác tuyển dụng và đào tạo



- Chiến lược phát triển nguồn nhân lực của Công ty: luôn cải thiện môi trường làm việc, quy tụ, đào tạo và xây dựng đội ngũ cán bộ có trình độ, đoàn kết, nhiệt tình; làm việc có hiệu quả; tạo dựng được văn hóa mang bản sắc HUDLAND và ngày càng chuyên nghiệp.
- Chính sách đào tạo: Luôn chú trọng đến công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ có trình độ lao động chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng phát triển của Công ty và xã hội.
- Song song với công tác xây dựng đội ngũ và đào tạo cán bộ, HUDLAND luôn chú trọng đến việc đa dạng hóa đội ngũ nhân lực trẻ, có khả năng kế thừa và tiếp quản, điều hành công việc, đồng thời xây dựng và thực hiện tốt các chế độ, chính sách đối với người lao động nhằm thu hút nguồn lao động có chất lượng đến làm việc và gắn bó với HUDLAND.

III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2017



**1. Khái quát chung**

- Trong thời gian tới, với nhận định thị trường Bất động sản sẽ có những chuyển biến khó lường và cạnh tranh mạnh mẽ hơn, để đảm bảo hiệu quả và khẳng định hình ảnh trên thị trường, Ban lãnh đạo Công ty đã định hướng phát triển các khu dân cư, khu đô thị theo hướng khu đô thị xanh, thân thiện với môi trường, nhiều tiện ích cuộc sống và tập trung các dịch vụ sau bán hàng, nhằm mang đến cho khách hàng sự an tâm, hài lòng khi sử dụng các sản phẩm mang đậm nét riêng của HUDLAND.

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

### III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

#### 2. Báo cáo của Ban điều hành



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



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



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



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

- Thay đổi Ban điều hành trong năm: Không có  
 - Quyền lợi của Ban Giám đốc: Tiền lương, thưởng và các quyền lợi khác của Ban Giám đốc được hưởng theo quy định của Nhà nước và Công ty.

### III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

#### 2.1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2017, trong bối cảnh tình hình trong nước và thế giới có nhiều biến động ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế, mặc dù thị trường bất động sản tiếp tục chuyển biến theo chiều hướng tích cực, tuy nhiên các sự thay đổi chính sách của Nhà nước cho phù hợp với Hiến pháp sửa đổi, Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn đã có sự ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện sản xuất kinh doanh của Công ty. Đặc biệt là trong các bước làm việc với các sở ban ngành tại Bắc Ninh về dự án đầu tư và thủ tục kinh doanh đều tương đối phức tạp, kéo dài thời gian và một số thủ tục mới triển khai lần đầu với doanh nghiệp. Trong điều kiện đó, toàn thể cán bộ nhân viên Công ty HUDLAND đã quyết tâm cao độ, làm việc miệt mài với sự nỗ lực và trách nhiệm cao, đặc biệt là vào giai đoạn 6 tháng cuối năm để hoàn thành đạt mức kế hoạch sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua.



#### MỘT SỐ CHỈ TIÊU SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017 MÀ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC:

STT	Chỉ tiêu	
1	Đầu tư	268,369 tỷ đồng (101% kế hoạch)
2	Kinh Doanh	607,975 tỷ đồng (136% kế hoạch)
3	Doanh thu	381,285 tỷ đồng (105% kế hoạch)
4	Lợi nhuận sau thuế	57,797 tỷ đồng (115% kế hoạch)
5	Nộp Ngân sách Nhà nước	14,892 tỷ đồng (119 % kế hoạch)
6	Nguồn vốn chủ sở hữu	497,276 tỷ đồng (tính đến 31/12/17)
7	Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH	11,7%
8	Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu	71,5%

#### 2.2. Những tiến bộ công ty đạt được

- Công tác lập, phê duyệt và kiểm soát kế hoạch SXKD, tiến độ triển khai dự án đã được quan tâm và chỉ đạo, triển khai theo tung tuần, từng tháng nhằm đảm bảo kiểm soát các rủi ro về chậm hoàn thành sản phẩm và kịp thời đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời điểm.
- Công tác lập, phê duyệt và triển khai kế hoạch tái chính đảm bảo tính chủ động trong sản xuất kinh doanh và nguồn tài chính cho các hoạt động khác của công ty.
- Công tác kiểm soát các hợp đồng kinh tế được thực hiện đúng pháp luật và Hệ thống quy định quản lý chất lượng nội bộ của Công ty nên đã hạn chế được những rủi ro trong hoạt động kinh tế. Thể hiện báo cáo quyết toán tài chính hàng quý, năm thực hiện đúng thời gian quy định cũng như tinh trung thực khách quan của số liệu kế toán thông qua các đoàn kiểm tra như Thanh tra Chính Phủ, Công ty TNHH Hợp danh kiểm toán Việt Nam (CPA Việt Nam), các đơn vị kiểm tra đều nhận xét và đánh giá HUDLAND là đơn vị thực hiện tốt các chế độ báo cáo, hệ thống sổ sách chứng từ, số liệu rõ ràng đầy đủ, thực hiện tốt nghĩa vụ Nhà nước, hạch toán đầy đủ các nghiệp vụ phát sinh về tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu, công tác trích lập các quỹ thuộc nguồn vốn được thực hiện theo quy định của Bộ tái chính và chuẩn mực kế toán hiện hành.
- Công tác kiểm soát các hợp đồng kinh tế được thực hiện đúng pháp luật và Hệ thống quy định quản lý chất lượng nội bộ của Công ty nên đã hạn chế được những rủi ro trong hoạt động kinh tế. Nâng cơ sở duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn IS, các quy trình, quy định thực hiện đầu tư xây dựng, quản lý tài chính, hành chính nhân sự...liên tục kiểm điểm, rút kinh nghiệm, chỉnh sửa cho phù hợp với thực tiễn hơn và đảm bảo theo quy định Pháp luật.
- Công tác đào tạo: tổ chức các lớp nâng cao kiến thức, nghiệp vụ chuyên môn, nâng cao trình độ quản lý, bồi dưỡng tạo nguồn nhân lực cho Công ty.

- Bộ máy quản lý cũng như các công cụ quản lý của Công ty đang ngày càng được kiện toàn hơn, công tác chỉ đạo được phân công chi tiết theo từng lĩnh vực đã góp phần giải quyết công việc hiệu quả hơn. Dưới sự chỉ đạo của Chi bộ Đảng, các đoàn thể Công đoàn và Đoàn thanh niên Công ty đã từng bước tổ chức các hoạt tập thể, góp phần xây dựng tinh thần đoàn kết trong Công ty, chăm lo đời sống của các cán bộ công nhân viên.

#### 2.3. Tình hình nợ phải trả

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% Tăng giảm
1	Vay và nợ ngắn hạn	127.988.488.381	261.906.355.325	105%
2	Nợ dài hạn	99.304.457.289	74.093.229.073	-25%
3	Cộng	227.292.945.670	335.999.584.398	48%

Trong năm 2017, việc nợ ngắn hạn tăng hơn 105% nguyên nhân do công ty chính thức triển khai xây dựng 2 dự án mới là dự án đầu tư xây dựng nhà vườn khu B và dự án nhà ở thu nhập thấp tại thành phố Bắc Ninh. Tuy nhiên việc kinh doanh cũng đang bắt đầu triển khai để có nguồn thu ngay lập tức, do đó sức ép về việc phải trả nợ vay gần như không lớn với Công ty.

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

Công ty luôn duy trì Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 được đánh giá hàng năm; các quy trình được liên tục xem xét, cập nhật cho phù hợp với thực tiễn và tuân thủ các quy định mới ban hành của Nhà nước.

#### 2.5. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Bước sang năm 2018 và các năm còn lại của giai đoạn 2016-2020, Phát triển mang tính ổn định, từng bước gia nhập thị trường với sự thận trọng phù hợp với quy mô của Công ty, không đối đầu trực tiếp và cạnh tranh với các đối thủ khác có tầm cỡ, kể cả một số đối thủ tại địa bàn Bắc Ninh như Tổng Công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc, Công ty CP Him Lam... Công ty sẽ phải chú trọng đến các sản phẩm thuộc phân khúc dành cho số đông với phong cách thiết kế mang phong cách riêng của HUDLAND, trong đó quan tâm đến phong cách bán hàng và các chính sách phục vụ sau bán hàng tạo sự tin nhiệm cao của khách hàng.
- Công ty sẽ tiếp tục tập trung thị trường Bắc Ninh, là một địa bàn đang tiếp tục phát triển mạnh và đang phần đầu đưa tỉnh trở thành thành phố trực thuộc Trung ương vào những năm 20 của Thế kỷ 21. Là tỉnh có vị trí rất thuận lợi, nằm tại giao điểm của Quốc lộ 1 (đoạn Hà Nội – Lạng Sơn), Quốc lộ 19 (đoạn Hạ Long – Nội Bài), và Quốc lộ 38 đi Hà Nam, hiện tại Tỉnh Bắc Ninh đang có chương trình phát triển, chú trọng xây dựng quy hoạch phân khu các khu chức năng, khu đô thị mới và chương trình phát triển cho từng đô thị. Đồng thời, tỉnh đang đổi mới và nâng cao hiệu quả công tác thu hút đầu tư, phát triển nguồn lực xã hội hóa trong đầu tư xây dựng. Qua đó, Công ty sẽ tập trung làm việc với Tỉnh Bắc Ninh đề trình các cấp có thẩm quyền chấp thuận phương án đầu tư và triển khai các dự án hình thức BT, từ đó sẽ thương thảo với Tỉnh về các dự án đối ứng bằng đất nền để phát triển các khu đô thị mới, đặc biệt là một số dự án ngắn hạn, làm tiền đề kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh năm 2019.
- Xây dựng mối quan hệ bền vững với các bên liên kết: ngay từ những ngày đầu thành lập HUDLAND đã xây dựng được mối quan hệ tốt với các bên liên kết như khách hàng, nhà đầu tư, ngân hàng, nhà thầu, chính quyền địa phương, cơ quan nhà nước... HUDLAND gìn giữ và phát huy mối quan hệ bền vững với các bên liên kết dựa trên các giá trị văn hóa cốt lõi của HUDLAND: minh bạch, hợp tác, chia sẻ lợi ích và cam kết hướng tới mục tiêu mang lại những giá trị lâu dài cho các bên khi hợp tác với HUDLAND.



### III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017



#### 3. Tình hình đầu tư dự án

Trong năm 2017 Công ty tiếp tục thực hiện đầu tư các dự án, tình hình thực hiện một số dự án như sau:



### III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

#### 3.1. Dự án xây dựng nhà ở chung cư cao tầng CT-17 (Green House)



- + Địa điểm: Khu đô thị mới Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội
- + Quy mô dự án: 32.156 m<sup>2</sup>.
- + Tổng số căn hộ: 654 căn.
- + Tổng mức đầu tư: 900,6 tỷ đồng.
- + Tổng doanh thu: 1.321,4 tỷ đồng.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: đến nay đã có 614/654 hộ dân về sinh sống tại dự án, Công ty đã tiếp tục duy trì và phát triển công tác vận hành và quản lý dịch vụ sau bán hàng; Công ty đã tiến hành bàn giao hồ sơ và quỹ bảo trì nhà chung cư cho BQT quản lý, hiện tại đang hoàn tất công tác bàn giao toàn bộ hạ tầng, phần sở hữu chung cho BQT, từ tháng 1/2017 dự án đã vận hành và quản lý dịch vụ bởi hợp đồng BQT ký với đơn vị dịch vụ theo quy định hiện hành. Công ty tiếp tục cam kết đồng hành cùng khách hàng, duy trì công tác bảo hành trong thời gian theo quy định.



#### 3.2. Dự án Công viên Văn Miếu

- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 379.047.688.000 đồng.
- + Địa điểm: phường Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Công ty đã nộp hồ sơ quy hoạch và hồ sơ đề xuất dự án vào các cơ quan chức năng của tỉnh Bắc Ninh để thực hiện các thủ tục trình phê duyệt. Trong năm 2018 dự kiến sẽ thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án (theo hình thức chỉ định thầu), phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và một số công tác chuẩn bị đầu tư khác.

#### 3.3. Dự án đường BT 285B Yên Phong theo hình thức BT

- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 631.895.087.130 đồng.
- + Địa điểm: huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Công ty đã nộp hồ sơ đề xuất dự án vào Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh để thực hiện thủ tục trình phê duyệt. Trong năm 2018 dự kiến sẽ thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư dự án (theo hình thức chỉ định thầu), phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và một số công tác chuẩn bị đầu tư khác.

#### 3.4. Dự án Ngõ Tất Tố theo hình thức BT

- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 341.141.769.064 đồng.
- + Địa điểm: phường Kinh Bắc, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Công ty chuẩn bị nộp hồ sơ quy hoạch và hồ sơ đề xuất dự án vào các cơ quan chức năng của tỉnh Bắc Ninh để thực hiện các thủ tục trình phê duyệt. Trong năm 2018 dự kiến sẽ thực hiện thủ tục lập báo cáo nghiên cứu khả thi, lập báo cáo ĐTM và một số công tác chuẩn bị đầu tư khác.

#### 3.5. Dự án Đầu tư tuyến đường Lý Anh Tông mở rộng từ nút giao với đường Lê Thái Tổ đến nút giao với đường Bình Than theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao

- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 74.459.196.000 đồng.
- + Địa điểm: phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Công ty đã nộp hồ sơ đề xuất dự án vào Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh để thực hiện thủ tục trình duyệt. Sau khi UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt hồ sơ đề xuất dự án, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục tham gia lựa chọn chủ đầu tư dự án (theo hình thức chỉ định thầu) đồng thời thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư cho dự án trong năm 2018.



### III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

#### 3.6. Dự án Đầu tư xây dựng nhà vườn khu B



- + Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh
- + Quy mô: 9,4ha.
- + Tổng số căn: 256 căn bao gồm nhà liên kế, nhà liên kế (shophouse), nhà liên kế (có sân vườn)
- + Tổng mức đầu tư: 850.365.212.593 đồng.
- + Tổng doanh thu dự kiến: 1.293.915.494.800 đồng
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: HĐQT Công ty đã phê duyệt dự án đầu tư vào tháng 04/2017, hiện tại Công ty đang triển khai thi công ngoài hiện trường. Dự kiến trong năm 2018 sẽ thực hiện triển khai kinh doanh dự án và hoàn thành giai đoạn thực hiện đầu tư.



### III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

#### 3.7. Dự án sân Golf quốc tế Thuận Thành - Bắc Ninh

- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 797.199.512.473 đồng.
- + Địa điểm: Xã Đình Tổ, Thuận Thành, Bắc Ninh.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Công ty đã phối hợp với UBND tỉnh Bắc Ninh trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư dự án. Hiện tại Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang thẩm định hồ sơ trước khi trình Thủ Tướng. Dự kiến trong năm 2018 dự án sẽ hoàn thành phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, bổ sung dự án vào quy hoạch sử dụng đất 2015-2020, bổ sung dự án vào kế hoạch sử dụng đất 2018 và một số công tác chuẩn bị đầu tư khác.

#### 3.8. Dự án nhà thu nhập thấp Bắc Ninh

- + Địa điểm: Khu đô thị mới đường Lê Thái Tổ, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- + Quy mô: 7.411 m<sup>2</sup>.
- + Tổng số căn: 389 căn thuộc nhà ở 11 tầng và 14 căn thương mại thấp tầng.
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 262.473.815.212 đồng.
- + Tổng doanh thu dự kiến: 296.290.823.784 đồng
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: HDQT Công ty đã phê duyệt dự án đầu tư vào tháng 04/2017, hiện tại Công ty đang triển khai thi công ngoài hiện trường. Dự kiến trong năm 2018 sẽ thực hiện triển khai kinh doanh dự án và hoàn thành giai đoạn thực hiện đầu tư.

#### 3.9. Dự án Tòa nhà văn phòng HUDLAD TOWER

- + Địa điểm: Lô A-CC7, Linh Đàm, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- + Quy mô: 1.792 m<sup>2</sup>, chiều cao 15 tầng nổi và 1 tầng hầm.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Hiện tại dự án đã đi vào khai thác kinh doanh văn phòng cho thuê với tỷ lệ lấp đầy là 93%, mang lại nguồn thu ổn định cho Công ty.

#### 3.10. Dự án khu dân cư mới tại Bình Giang-Hải Dương

- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 800.257.946.000 đồng.
- + Địa điểm: Thái Học, Huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.
- + Tình hình và tiến độ thực hiện dự án: Hiện Công ty đang phối hợp với UBND huyện Bình Giang và Sở KH-ĐT tỉnh Hải Dương thực hiện bổ sung dự án vào danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất công bố lựa chọn nhà đầu tư năm 2018 để phục vụ công tác lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án. Dự kiến trong năm 2018 sẽ triển khai công tác lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án và một số công tác chuẩn bị đầu tư khác.



Bể bơi ngoài nhà 11 tầng dự án nhà ở thu nhập thấp

## IV. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2017



Năm 2017, với những chuyển biến theo chiều hướng tích cực nhưng không khỏi sự cạnh tranh khốc liệt của thị trường bất động sản, cộng với những thay đổi về chính sách quản lý nhà nước, nhất là trong lĩnh vực đất đai, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành tập trung kiểm soát kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng tháng, hàng quý và động viên khích lệ tinh thần làm việc của toàn thể cán bộ/nhân viên Công ty, đặc biệt Công ty đã nỗ lực phấn đấu hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua trong những tháng, quý cuối năm, đạt được những chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đáng ghi nhận đã được Ban Giám đốc báo cáo tại mục 1-III.

#### 1.1. Về tình hình đầu tư tại các dự án

- Với các dự án hiện đang triển khai của HUDLAND, Công ty đã thực hiện cơ bản đáp ứng tiến độ đề ra, mặc dù gặp những bất lợi về thủ tục hành chính khi làm việc với cơ quan Nhà nước tại địa bàn Bắc Ninh nhưng các dự án tại Bắc Ninh đã đảm bảo được điều kiện kinh doanh vào các tháng cuối năm.
  - Với các dự án mới trong giai đoạn tìm kiếm, đánh giá và chuẩn bị đầu tư, Hội đồng quản trị cũng nhận thấy Ban điều hành đã nghiêm túc đánh giá, thận trọng cân nhắc trong các quyết định đề xuất đầu tư và triển khai các công việc cần thiết, góp phần giảm thiểu tối đa các tác động của môi trường pháp lý cũng như tác động của thị trường.
- Nhìn chung các dự án hiện đang triển khai hoặc đang trong thời gian chuẩn bị đều được nghiên cứu kỹ lưỡng dưới nhiều góc độ và được thực hiện một cách hợp lý trên cơ sở vận dụng các quy định hiện hành, có nhiều tính sáng tạo và góp phần tạo ra những sản phẩm mang đậm nét của HUDLAND.

#### 1.2. Về công tác quản trị tài chính



**CHI TRẢ CỔ TỨC CHO TCT VÀ CÁC CỔ ĐÔNG NĂM 2016 ĐÚNG THỜI HẠN THE O QUY ĐỊNH.**

- Xây dựng kế hoạch tài chính: Năm 2017, HĐQT đã chỉ đạo Ban điều hành Công ty xây dựng kế hoạch vốn, qua đó chủ động được trong công tác thu hồi vốn và huy động vốn.

Trong công tác huy động vốn tại ngân hàng, do có lợi thế về khả năng tài chính cũng như uy tín của Công ty trong những năm qua, Công ty tiếp tục duy trì các mối quan hệ tốt với các đối tác truyền thống tạo tiền đề cho chiến lược tài chính trung và dài hạn; Trong năm đã ký Hợp đồng đồng hạn mức 175 tỷ tại BIDV Hà Nội, 100 tỷ tại Pvccombank, với các hợp đồng này cơ bản đáp ứng yêu cầu đề ra cho kế hoạch vốn năm 2017 của Công ty; Bên cạnh đó Công ty cũng đã thương thảo và ký hợp đồng hạn mức bảo lãnh cho khách hàng mua nhà với hạn mức 450 tỷ tại BIDV Hà Nội, 163 tỷ tại Pvccombank Hà Nội. Ngoài các hợp đồng hạn mức phục vụ cho kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, HUDLAND cũng đã ký thỏa thuận hợp tác với BIDV Hà Nội và Pvccombank Hà Nội nhằm hỗ trợ tài chính cho các khách hàng mua nhà của Công ty.

- Việc quản lý, sử dụng, bảo toàn và phát triển vốn: Đảm bảo vốn chủ sở hữu (trong đó có vốn nhà nước chiếm tỷ lệ chi phối 51%) được Công ty sử dụng hợp lý và bảo toàn, phát triển theo chiều hướng đi lên: cuối năm 2017, vốn chủ sở hữu đạt 497,283 tỷ đồng tăng 5 % so với kế hoạch năm 2017 và tăng 7% so với thực hiện năm 2016. Tài chính của Công ty được quản lý ổn định (thể hiện trên báo cáo tài chính các quý năm 2017 của Công ty đã công bố).
- Tình hình nợ phải thu: đến 31/12/2017 số dư nợ phải thu là 373,419 tỷ đồng (không có các khoản nợ phải thu khó đòi, nợ không có khả năng thu hồi).
- Tình hình và khả năng thanh toán nợ: Hoàn thành việc chi trả cổ tức cho Tổng công ty và các cổ đông năm 2016 đúng hạn theo quy định; thực hiện nộp thuế đủ và đúng thời hạn cho Nhà nước theo quy định. Tổng dư nợ vay năm 2017 là 240,501 tỷ đồng, các khoản vay đến hạn đã được trả hết trong năm; Cân đối nguồn trả nợ và đảm bảo trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng và các đối tác từ nguồn thu kinh doanh bán hàng.



## IV. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### 1.3. Về tình hình thực hiện của Công ty đại chúng trên sàn giao dịch

- Năm 2017, với sự chỉ đạo và theo dõi thường xuyên của HĐQT, Công ty đã thực hiện công bố thông tin kịp thời theo Thông tư số: 155/2017/TT-BTC về công bố thông tin của Công ty niêm yết trên sàn chứng khoán và thực hiện đầy đủ yêu cầu quản trị Công ty theo quy định tại Thông tư 121/2012/TT-BTC về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng trong đó có công ty đại chúng quy mô lớn và công ty niêm yết. Năm 2017, Công ty HUDLAND đã thực hiện công bố các thông tin định kỳ và bất thường lên UBCKNN, HNX, Website của công ty như sau:

Thông tin định kỳ	13 tin
Thông tin bất thường	10 tin
Thông tin giao dịch cổ đông nội bộ	8 tin
Thông tin bằng tiếng anh	3 tin (BCTC năm, bản niên, thông báo họp ĐHĐCĐ)

- Cùng với biến động của thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2017, giá cổ phiếu của HLD tăng từ 10.373 đồng/cp (02/01/2016) lên 13.700 đồng/cp (29/12/2017) tăng 3.327 đồng/cp tương đương tăng 32.07 %.

Giá cao nhất là	13.900 đồng/CP (ngày 19/12/2017) (giá sau khi chia cổ tức)
Giá thấp nhất là	10.021 đồng/CP (ngày 11/08/2017)
Khối lượng khớp lệnh bình quân	23.626 CP/ngày
Khối lượng giao dịch nhiều nhất	206.700 CP (ngày 15/05/2017)
Khối lượng giao dịch ít nhất	100 CP (ngày 15/05/2017)
Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài	2.113.910 CP tương đương 10.56% số cổ phiếu lưu hành
Tổng khối lượng khớp lệnh năm	5.906.490 CP
Tổng giá trị khớp lệnh năm	70.092.390.255 đồng

- Nguyên nhân tăng giá cổ phiếu chủ yếu là do thị trường chứng khoán khả quan và tăng mạnh (chỉ số Vnindex, HNX tăng mạnh nhất trong 10 năm). Ngoài ra cũng ảnh hưởng từ việc ổn định mức trả cổ tức 15% và tăng mạnh về doanh thu và lợi nhuận trong quý IV năm 2017 tại dự án Nhà vườn - khu B Bắc Ninh (đồng nghĩa với việc hoàn thành và vượt kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm 2017) cũng là nguyên nhân khiến cho mã HLD tăng giá trong những tháng cuối năm. Nhận định trong năm 2018 giá chứng khoán của công ty được dự đoán sẽ tiếp tục khả quan với một số lý do tích cực sau:

- Tình hình tài chính của Công ty tiếp tục cải thiện về doanh thu và ổn định về lợi nhuận.
- Khả năng thoái vốn nhà nước sẽ làm tăng tính chủ động cho doanh nghiệp.
- Tình hình ngành bất động sản năm 2018 tiếp tục được đánh giá là khả quan, phát triển tốt. Đặc biệt là phân khúc sản phẩm trùng với sản phẩm của HUDLAND đó là nhà ở xã hội và nhà shophouse, biệt thự...
- Chi trả cổ tức năm 2017 dự kiến 15%.
- Công bố các dự án mới, nhà đầu tư sẽ nhìn nhận về các sản phẩm gói đầu và sự phát triển bền vững của Công ty những năm tiếp theo.

### 1.4. Về công tác tổ chức nhân sự, các vấn đề khác

- HĐQT đã chỉ đạo Công ty xây dựng Hoàn thành sửa đổi và ban hành Điều lệ Công HĐQT đã chỉ đạo Công ty hoàn thành các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và bất thường năm 2017, trong đó đã hoàn thành sửa đổi và ban hành Điều lệ Công ty lần IX, thay đổi đăng ký doanh nghiệp. Ngoài ra, Công ty tiếp tục duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn Iso 9001-2015 và được đơn vị Quacert cấp giấy chứng nhận duy trì hệ thống quản lý chất lượng thuộc nhóm ngành Đầu tư Bất động sản.

- Tính đến thời điểm tháng 12/2017, số lượng CBNV Công ty là: 47 người, bổ nhiệm 01 cán bộ vị trí trưởng ban QLDA; Tuyển dụng được 8 cán bộ chính thức làm việc hoặc đang thử việc tại Công ty.

- Công tác xây dựng, thực hiện chế độ chính sách cho người lao động về điều chỉnh mức lương tham gia bảo hiểm cho toàn thể cán bộ nhân viên trong Công ty đúng quy định và thỏa ước lao động.

### 2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban điều hành

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và những quy chế, quy định đã ban hành, HĐQT giao quyền cho Ban giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát Ban giám đốc thông qua hệ thống các báo cáo tổng hợp, chi tiết cụ thể là:

- Báo cáo kết quả hoạt động theo từng tháng, quý trong năm;
- Báo cáo theo từng kỳ họp Hội đồng quản trị Công ty;
- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 06 tháng đầu năm, 06 tháng cuối năm và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cả năm 2017.

Công ty luôn chấp hành nghiêm và tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả các Nghị quyết, Quyết định, Quy chế, Quy định, Điều lệ... của Hội đồng quản trị Công ty ban hành phù hợp với yêu cầu của Tổng công ty mẹ và các quy định của Pháp Luật hiện hành cũng như đảm bảo mọi quyền và lợi ích của Cổ đông.

Kết thúc năm 2017, HĐQT đánh giá Ban giám đốc đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các chỉ đạo của HĐQT đề ra, xây dựng công ty phát triển theo đúng lộ trình và kế hoạch đề ra, tiến tới mô hình phát triển bền vững cho những năm tiếp theo.

### 3. Các kế hoạch định hướng của HĐQT trong năm 2018

Sau khi rà soát, đối chiếu toàn bộ các dự án đang triển khai và các dự án mới có tính khả thi thời gian tới, cân nhắc khả năng đảm bảo hoàn thành kế hoạch cùng với mục tiêu tăng trưởng một cách hợp lý đồng thời dự phòng các tình huống phát sinh, Hội đồng quản trị Công ty HUDLAND đã thông qua kế hoạch năm 2018 để chuẩn bị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 như sau:

- **Các chỉ tiêu chính:**
  - Đầu tư phát triển dự kiến: 289,400 tỷ đồng;
  - Kinh doanh dự kiến: 637,000 tỷ đồng;
  - Doanh thu dự kiến: 400,462 tỷ đồng;
  - Lợi nhuận sau thuế TNDN: 58,100 tỷ đồng;
  - Nộp ngân sách Nhà nước: 14,525 tỷ đồng;
  - Vốn chủ sở hữu: 495,441 tỷ đồng;
  - Tỷ suất lợi nhuận/vốn CSH: 11,6 %;
  - Cổ tức dự kiến: 15 %;
- **Các phương hướng HĐQT triển khai, chỉ đạo Công ty**

- Cơ cấu lại tổ chức nhân sự cấp cao cùng với sự thay đổi của Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2018-2022; Tăng cường đào tạo, tổ chức sắp xếp nhân lực hợp lý và chú trọng sự đãi ngộ hợp lý với phương châm con người là nhân tố đầu tiên, là tài sản của Công ty để đảm bảo sự phát triển; chuẩn bị tinh thần cho sự thay đổi theo hướng hội nhập khu vực và quốc tế, đặc biệt khi Nhà nước thoái vốn tại Công ty.

- Lập kế hoạch tài chính phù hợp với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, tìm kiếm các nguồn vốn tín dụng phù hợp cho các Dự án mới;

- Với các dự án đã đầu tư và bàn giao cho khách hàng: cố gắng thu hồi công nợ còn lại, thực hiện thủ tục quyết toán vốn đầu tư xây dựng (như dự án Green House - CT17, dự án PALM GARDEN, dự án HUDLAND Tower, ...).

- Với các dự án đang triển khai tiếp nối năm 2017 như Dự án Nhà ở tại lô đất Nhà vườn và Công trình giáo dục Khu B/Dự án Nhà ở thu nhập thấp - Khu ĐTM Lê Thái Tổ-TP. Bắc Ninh: Cơ bản hoàn thành các hạng mục chính và hoàn thành các hạng mục cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật để bàn giao, thu hồi vốn, là nguồn sản lượng SXKD chủ đạo trong năm 2018.

- Với các dự án mới đang xúc tiến đầu tư như dự án BT đường Lý Anh Tông, Dự án Công viên trung tâm Văn miếu Bắc ninh, Dự án Sân Golf Thuận Thành-Bắc ninh, Dự án Khu ĐTM Bình Giang - Hải Dương: cố gắng hoàn thành đến bước được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án để tạo đà phát triển cho năm 2019.

- Với các dự án mới: tích cực tìm kiếm, nghiên cứu để đưa ra được danh mục dự án khả thi để tiến hành các bước chuẩn bị dự án sau khi trình các cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương.

- Các công tác khác: tiếp tục phối hợp quản lý dịch vụ các dự án đã bàn giao và triển khai các công tác chuẩn bị cho vận hành, quản lý dịch vụ cho dự án tại khu B- Bắc Ninh.

## V. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

### 1. Hội đồng quản trị

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

- Hội đồng quản trị có 5 thành viên;
- Có 3/5 thành viên độc lập không điều hành;
- Đến tháng 12/2017, Chủ tịch Hội đồng quản trị nghỉ hưu theo chế độ và chờ các thủ tục bầu cử thay thế của Đại hội đồng cổ đông sắp tới.

##### **Ông Bùi Đức Thịnh - Chủ tịch HĐQT**

- Giới tính: nam
- Ngày sinh: 23/11/1957
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư giao thông
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 3/1986 – 2/2007: Công tác tại Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội
  - + 2/2007 – 8/2012: Công tác tại Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD);
  - + 7/2008 – 8/2012: Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;
  - + 8/2012 – 30/11/2017: Chủ tịch HĐQT chuyên trách tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

##### **Bà Đinh Thị Minh Hằng - Phó Chủ tịch HĐQT**

- Giới tính: nữ
- Ngày sinh: 21/05/1979
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 2001 - 2002: Kế toán viên Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - + 2002 - 2004: Phó phòng Kế toán – Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam.
  - + 2004 - 2006: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - + 2007 - 2012: Thành viên HĐQT, Giám đốc tài chính, kế toán trưởng ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam,
  - + 2012 - nay: Phó Tổng giám đốc, Giám đốc tài chính ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam
  - + Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND.

##### **Ông Phạm Cao Sơn - Thành viên HĐQT**

- Nền tại phần III

##### **Ông Lê Anh Vũ - Thành viên HĐQT**

- Giới tính: nam;
- Ngày sinh: 01/01/1975;
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 9/1995 - 9/2007: Công tác tại Viện Kinh tế Xây dựng - Bộ Xây dựng.
  - + 9/2007 - 7/2012: Trưởng phòng Đầu tư Phát triển – Tổng Công ty Đầu tư cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN) – Bộ Xây dựng.
  - + 7/2012 - 1/2013: Phó trưởng ban Đầu tư - Tập đoàn phát triển nhà và đô thị (HUD).
  - + 1/2013-5/2013: Trưởng ban Đầu tư – Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD);
  - + 5/2013-nay: Trưởng ban Đầu tư – Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD); Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

##### **Bà Nguyễn Thanh Hương - Thành viên HĐQT**

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

### 1.2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

#### **Chủ tịch HĐQT:**

- Ngoài việc phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên HĐQT để thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của HĐQT; CT HĐQT trực tiếp quản lý, giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT;
- Xem xét và ký các Quyết định theo thẩm quyền trong chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư về kế hoạch lựa chọn nhà thầu, chủ trương chuẩn bị đầu tư dự án và các văn bản khác của HĐQT theo quy định;
- Đã tổ chức và chủ trì các cuộc họp HĐQT định kỳ và đột xuất để có các quyết định kịp thời cho mọi hoạt động SXKD của Công ty.

#### **Phó Chủ tịch HĐQT:**

- Đã tham gia hỗ trợ, tư vấn cho Chủ tịch HĐQT về lĩnh vực Tài chính kế toán trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
  - Nghiên cứu các vấn đề đưa ra trong cuộc họp định kỳ, bất thường để biểu quyết, lấy cơ sở cho Công ty triển khai thực hiện. Thành viên HĐQT là Giám đốc Công ty;
  - Đã tổ chức, điều hành Công ty hoạt động và chỉ đạo triển khai thực hiện các nhiệm vụ SXKD theo tinh thần Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế và Quy định liên quan của Công ty và Nhà nước;
  - Đã tổ chức thực hiện, xem xét và ký các Quyết định theo thẩm quyền trong chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư về thiết kế, lựa chọn nhà thầu, thanh quyết toán ...;
  - Đã tổ chức tìm kiếm, nghiên cứu phương án đầu tư các dự án mới đề nghị lên HĐQT xem xét.
  - Đã thực hiện đầy đủ chức trách, nhiệm vụ và quyền hạn được HĐQT Công ty giao.
- Các kết quả chỉ đạo của Giám đốc được báo cáo trực tiếp cho Chủ tịch HĐQT và báo cáo thông qua HĐQT trong các cuộc họp.

#### **Các thành viên khác:**

Đã hỗ trợ HĐQT trong các lĩnh vực chuẩn bị đầu tư, chứng khoán và lĩnh vực liên quan khác theo phân công của Chủ tịch HĐQT tại từng thời điểm; Nghiên cứu các vấn đề đưa ra trong cuộc họp định kỳ, bất thường để biểu quyết, làm cơ sở cho Công ty triển khai thực hiện.

### 2. Ban kiểm soát

#### 2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

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

##### **Ông Nguyễn Đình Thắng - Trưởng Ban kiểm soát**

- Giới tính: nam;
- Ngày sinh: 06/05/1968 ;
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán, Thạc sỹ quản trị kinh doanh;
- Các vị trí đã nắm giữ:
  - + 1987 - 1999 : Trợ lý tài vụ Kế toán – Sư đoàn 565;
  - + 1999 – 2000 : Trưởng phòng Kế toán Công ty Thương mại, Du lịch, Dịch vụ – Sở Thương mại Hà Nội;
  - + 2000 – 2005 : Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1;
  - + 2005 -2006 : Kế toán trưởng Công ty Cầu Hàn;
  - + 2007 – 5/2013: Chuyên viên Ban TCKT – Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị HUD;
  - + 5/2013- nay : Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;

##### **Ông Hoàng Việt Hùng - Thành viên Ban kiểm soát**

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

## V. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

### Bà Phan Thị Hạ Uyên - Thành viên Ban kiểm soát

- Giới tính: nữ
- Ngày sinh: 09/10/1974
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính – kế toán
- Các vị trí đã nắm giữ:
- Đại diện cho: Công ty TNHH Dệt Hà Nam

### 2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

- Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc trong việc chấp hành Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật.
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị.
- Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty.
- Xem xét báo cáo của Công ty về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận và xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của Ban quản trị.

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

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

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

Trong năm 2017 có phát sinh giao dịch của Cổ phiếu cổ đông nội bộ như sau:

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (Mua bán, chuyển đổi, thưởng)
			Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ	
1	Công ty TNHH Dệt Hà Nam	Cổ đông lớn	1.900.000	9,5%	0	0%	Tái cơ cấu danh mục

### 2.5. Hợp đồng hoặc giao dịch nội bộ với Cổ đông

Trong năm 2017 chưa có bất kỳ hợp đồng, hoặc giao dịch nào được ký kết giữa Công ty và thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành, Ban kiểm soát hay những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

## 3. Quản trị rủi ro



### Rủi ro lãi suất

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

Năm 2017 khép lại với nhiều điểm sáng về tăng trưởng tích cực, lạm phát thấp cũng như các chính sách điều hành tiền tệ kịp thời của Ngân hàng Nhà nước (NHNN). Diễn biến lãi suất trên thị trường nhờ đó cũng có xu hướng giảm so với đầu năm và thị trường tiền tệ ổn định với thanh khoản dồi dào. Tuy nhiên, từ đầu năm 2017 xuất hiện nhiều thông tin dự báo lãi suất sẽ tăng nhẹ. Một trong các yếu tố hỗ trợ cho việc có thể tăng lãi suất vào năm 2017 chính là lạm phát và tiếp tục tăng lãi suất của Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED), lạm phát dự kiến sẽ tăng trở lại do tác động của sự sụt giảm của giá dầu thô cũng sẽ phản ánh toàn bộ vào năm 2017.

Tính đến thời điểm 31/12/2017, tổng vay nợ ngắn và dài hạn của Công ty là 336 tỷ VND chiếm 40 % trên tổng tài sản của Công ty, đây là tỷ lệ đòn bẩy an toàn so với trung bình ngành bất động sản là 51%, đặc biệt là trong năm 2017 khi lãi suất thị trường có dấu hiệu tăng nhẹ.



### Rủi ro về cơ chế chính sách pháp luật



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

Để kiểm soát rủi ro về mặt Luật pháp, Công ty đã cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Để ngăn chặn các phát sinh theo hướng tiêu cực của rủi ro, xây dựng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật là biện pháp Công ty đã lựa chọn và theo đuổi.



### Rủi ro về cạnh tranh

Khi nền kinh tế phát triển, nhu cầu xây dựng cũng phát triển tương ứng với ngày càng nhiều công trình có quy mô lớn, các công trình nhà ở mang tính xã hội với giá bán thấp hơn nhiều so với nhà ở thương mại. Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; Đầu tư và kinh doanh phát triển nhà, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, các công ty tư nhân quy mô vừa và nhỏ, các công ty thuộc lĩnh vực đầu tư bất động sản mới được nhà nước thoái vốn chi phối... Do vậy, để cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản, Công ty đã và đang định hướng tới phân khúc thị trường đang phát triển và hướng tới những dự án mang tính xã hội.





## V. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

### Rủi ro về yếu tố đầu vào

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

### Rủi ro về thanh toán



Đối với ngành xây dựng, các công trình, dự án thường cần vốn đầu tư lớn và thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Điều này có ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, cụ thể là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Tình trạng chủ đầu tư nợ, chậm thanh toán cho các Công ty xây dựng thường xuyên xảy ra, có trường hợp không thu hồi được vốn. Những rủi ro về thanh toán sẽ làm giảm hiệu quả sử dụng vốn và hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty. Để ngăn ngừa và thích nghi với tình hình thực tế, Công ty thường xuyên cập nhật, điều chỉnh và áp dụng hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO phiên bản 9001-2015 vào quản lý chất lượng công trình và quá trình thanh toán, giúp giảm thiểu các yếu tố có thể ảnh hưởng đến chất lượng, tiến độ, chi phí xây dựng và giá thành sản phẩm.

### Rủi ro khác

Trong quá trình thi công, các rủi ro trong quá trình vận hành máy móc, thiết bị có thể gây đình trệ hoạt động sản xuất của Công ty, ảnh hưởng đến việc bảo toàn máy móc cũng như sự an toàn của người lao động. Để hạn chế tối đa thiệt hại cho người lao động và cho tài sản của Công ty, Công ty duy trì bộ phận quản lý An toàn lao động và đặt ra những quy định chặt chẽ về an toàn lao động cũng như thực hiện hướng dẫn chi tiết và quản lý sát sao việc vận hành, bảo dưỡng, kiểm tra độ tin cậy của máy móc, thiết bị.

Giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu đã được niêm yết, các yếu tố trên càng trở nên nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

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

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Báo cáo tài chính tóm tắt

#### 1.1. Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: Đồng

TT	NỘI DUNG	31/12/2017	01/01/2017
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	673.759.617.606	563.268.510.179
1	Tiền và tương đương tiền	15.483.031.362	1.450.519.963
2	Đầu tư ngắn hạn	40.073.930.000	28.627.796.567
3	Các khoản phải thu	480.472.995.607	239.418.008.696
4	Tài sản ngắn hạn khác	1.361.123.386	3.517.443.471
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	159.516.670.930	137.023.072.603
1	Tài sản cố định	37.753.163.207	134.031.882.229
	<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	37.473.741.772	5.101.180.274
	<i>Tài sản cố định vô hình</i>	74.475.806	10.833.333
2	Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư dài hạn khác	2.500.000.000	2.500.000.000
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	204.945.629	128.919.868.622
4	Tài sản dài hạn khác	892.218.984	491.190.374
<b>III</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	833.276.288.536	700.291.582.782
<b>IV</b>	<b>Nợ phải trả</b>	335.999.584.398	227.292.945.670
1	Nợ ngắn hạn	261.906.355.325	127.988.488.381
2	Nợ dài hạn	74.093.229.073	99.304.457.289
<b>V</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	497.276.704.138	472.998.637.112
1	Nguồn vốn	497.276.704.138	472.998.637.112
	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	200.000.000.000	200.000.000.000
	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	210.832.092.113	210.832.092.113
	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>		
	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	86.444.612.025	62.166.544.999
2	Quỹ		
<b>VI</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	833.276.288.536	700.291.582.782



## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1.2. Kết quả hoạt động kinh doanh

TT	NỘI DUNG	NĂM 2017	NĂM 2016
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	382.844.627.125	124.695.112.618
2	Các khoản giảm trừ doanh thu		
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	382.844.627.125	124.695.112.618
4	Giá vốn bán hàng	260.337.494.222	43.395.438.548
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp	122.507.132.903	3.517.443.471
6	Doanh thu hoạt động tài chính	159.516.670.930	81.299.674.070
7	Chi phí tài chính	14.658.479.767	4.788.380.694
	<i>Trong đó chi phí lãi vay</i>		
8	Chi phí bán hàng	11.085.880.995	858.533.424
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	.950.027.891	18.842.890.107
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	72.275.286.336	66.925.204.365
11	Thu nhập khác	596.542.370	491.327
12	Chi phí khác	181.989.331	226.981.711
13	Lợi nhuận khác	414.553.039	226.490.384
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	72.689.839.375	66.698.713.981
15	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	14.892.392.349	14.561.034.212
16	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	57.797.447.026	52.137.679.769
17	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.890	2.607

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 2 năm 2018

**GIÁM ĐỐC**



**Phạm Cao Sơn**

### MỤC LỤC

#### I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát . . . . . 1
2. Ngành nghề kinh doanh . . . . . 2
3. Quá trình hình thành và phát triển . . . . . 3
4. Các Công ty liên kết, Công ty con . . . . . 3
5. Các sự kiện nổi bật trong năm 2017 . . . . . 4
6. Định hướng chiến lược phát triển . . . . . 5

#### II. THỂ CHẾ VÀ NHÂN SỰ

1. Mô hình quản trị . . . . . 7
2. Cơ cấu bộ máy quản lý . . . . . 7
3. Tổng quan về nhân sự . . . . . 7

#### III. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

1. Khái quát chung . . . . . 10
2. Báo cáo của Ban điều hành . . . . . 11
3. Tình hình đầu tư . . . . . 15

#### IV. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2017 . . . . . 23
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban điều hành . . . . . 26
3. Các kế hoạch định hướng của HĐQT trong năm 2018. . . . . 24

#### V. QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Hội đồng quản trị . . . . . 27
2. Ban kiểm soát . . . . . 28
3. Quản trị rủi ro . . . . . 29

#### VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo tài chính tóm tắt . . . . . 32
2. Báo cáo tài chính đã kiểm toán . . . . . 33

**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**

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	
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 35



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

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

### **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,



**Phạm Cao Sơn**  
**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

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.

**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.



---

**Vũ Ngọc Ân**

**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



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

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

MẪU B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2017

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>673.759.617.606</b>	<b>563.268.510.179</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>91.083.031.362</b>	<b>83.789.625.762</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>40.073.930.000</b>	<b>28.627.796.567</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	40.073.930.000	28.627.796.567
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>480.472.995.607</b>	<b>239.418.008.696</b>
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
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>60.768.537.251</b>	<b>207.915.635.683</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.7	60.768.537.251	207.915.635.683
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.361.123.386</b>	<b>3.517.443.471</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>159.516.670.930</b>	<b>137.023.072.603</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>37.548.217.578</b>	<b>5.112.013.607</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>118.371.288.739</b>	<b>-</b>
1. Nguyên giá	231		126.055.464.928	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.684.176.189)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>204.945.629</b>	<b>128.919.868.622</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	204.945.629	128.919.868.622
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.14	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>892.218.984</b>	<b>491.190.374</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	892.218.984	491.190.374
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>833.276.288.536</b>	<b>700.291.582.782</b>

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>335.999.584.398</b>	<b>227.292.945.670</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>261.906.355.325</b>	<b>127.988.488.381</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>74.093.229.073</b>	<b>99.304.457.289</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	74.093.229.073	99.304.457.289
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>497.276.704.138</b>	<b>472.998.637.112</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.22</b>	<b>497.276.704.138</b>	<b>472.998.637.112</b>
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
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>833.276.288.536</b>	<b>700.291.582.782</b>

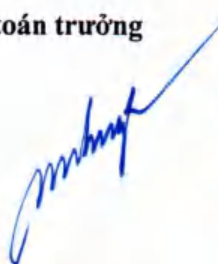
Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

Người lập



Trần Thanh Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	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
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>122.507.132.903</b>	<b>81.299.674.070</b>
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
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>14.658.479.767</i>	<i>4.788.380.694</i>
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
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>72.275.286.336</b>	<b>66.925.204.365</b>
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
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>414.553.039</b>	<b>(226.490.384)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>72.689.839.375</b>	<b>66.698.713.981</b>
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		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>57.797.447.026</b>	<b>52.137.679.769</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.29	2.890	2.607
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Người lập

**Trần Thanh Thanh Huyền**

Kế toán trưởng

**Lê Quốc Chung**

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018  
 Giám đốc



**Phạm Cao Sơn**

**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	Năm 2016
	2	3	VND	VND
1			4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh:</b>				
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)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<i>(43.259.206.958)</i>	<i>(124.187.232.250)</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<i>(7.190.308.347)</i>	<i>(10.890.064.267)</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>57.742.920.905</i>	<i>2.849.423.286</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50		<b>7.293.405.600</b>	<b>(132.227.873.231)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>83.789.625.762</b>	<b>216.017.498.993</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	5.1	<b>91.083.031.362</b>	<b>83.789.625.762</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

Người lập

**Trần Thanh Thanh Huyền**

Kế toán trưởng

**Lê Quốc Chung**

Giám đốc



**Phạm Cao Sơn**

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 – DN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký 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;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

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

#### 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
<b>Công ty liên kết</b>			
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 bắt 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:

	<b>Thời gian khấu hao (Số năm)</b>
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 mực kế toán "Chi phí đi vay".

Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty là 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 đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong 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; hoãn 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	01/01/2017
	VND	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
<b>Tổng</b>	<b>91.083.031.362</b>	<b>83.789.625.762</b>

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày 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	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>333.419.669.721</b>	<b>181.265.843.258</b>
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
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>333.419.669.721</b>	<b>181.265.843.258</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>122.217.113.256</b>	<b>35.056.214.856</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>122.217.113.256</b>	<b>35.056.214.856</b>

**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		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.836.212.630</b>	-	<b>3.095.950.582</b>	-
Phải thu tiền mua cổ phần	2.000.000.000	-	-	-
Tiền phí dịch vụ khách hàng	697.290.001	-	1.181.637.000	-
Tiền số đo 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	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>4.836.212.630</b>	<b>-</b>	<b>3.095.950.582</b>	<b>-</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		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	-
<b>Tổng</b>	<b>60.768.537.251</b>	<b>-</b>	<b>207.915.635.683</b>	<b>-</b>

**5.8 Chi phí trả trước**

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

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

	01/01/2017	Số được khấu trừ / Phải nộp trong kỳ	Số đã khấu trừ / thực nộp trong kỳ	31/12/2017
	VND	VND	VND	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	-
<b>Tổng</b>	<b>3.517.443.471</b>	<b>9.519.062.176</b>	<b>13.036.505.647</b>	<b>-</b>



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**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
<b><i>Nguyên giá</i></b>					
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
<i>XDCB hoàn thành</i>	35.776.844.240	-	-	-	35.776.844.240
<i>Mua trong năm</i>	-	-	-	382.020.000	382.020.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12	<b>36.504.099.694</b>	<b>277.156.365</b>	<b>7.479.053.988</b>	<b>986.501.736</b>	<b>45.246.811.783</b>
<b><i>Hao mòn lũy kế</i></b>					
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
<i>Trích khấu hao</i>	2.885.773.172	-	906.175.805	125.644.268	3.917.593.245
Giảm trong năm	131.290.503	-	-	-	131.290.503
<i>Thanh lý</i>	131.290.503	-	-	-	131.290.503
Tại ngày 31/12	<b>3.449.502.226</b>	<b>260.094.263</b>	<b>3.633.410.437</b>	<b>430.063.085</b>	<b>7.773.070.011</b>
<b><i>Giá trị còn lại</i></b>					
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	<b>33.054.597.468</b>	<b>17.062.102</b>	<b>3.845.643.551</b>	<b>556.438.651</b>	<b>37.473.741.772</b>

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 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
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	<b>140.000.000</b>	<b>140.000.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
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	<b>65.524.194</b>	<b>65.524.194</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01	10.833.333	10.833.333
Tại ngày 31/12	<b>74.475.806</b>	<b>74.475.806</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****5.12 Bất động sản đầu tư***Đơn vị tính: VND*

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

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

(\*) 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.

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

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

**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 năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết 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	-
<b>Tổng</b>			<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>2.500.000.000</b>	<b>-</b>



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****5.15 Phải trả người bán**

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.578.421.167</b>	<b>8.578.421.167</b>	<b>14.585.136.316</b>	<b>14.585.136.316</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>8.578.421.167</b>	<b>8.578.421.167</b>	<b>14.585.136.316</b>	<b>14.585.136.316</b>
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>3.133.971.746</b>	<b>3.133.971.746</b>	<b>175.879.991</b>	<b>175.879.991</b>
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	01/01/2017
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.147.028.280</b>	<b>1.081.714.263</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>3.147.028.280</b>	<b>1.081.714.263</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****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	-
<b>Tổng</b>	<b>5.424.881.309</b>	<b>50.029.589.148</b>	<b>44.704.299.043</b>	<b>10.750.171.414</b>

**5.18 Chi phí phải trả**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>51.111.758.903</b>	<b>24.105.768.034</b>
Dự án Liên 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	-
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>51.111.758.903</b>	<b>24.105.768.034</b>

**5.19 Doanh thu chưa thực hiện**

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

**5.20 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.470.810.519</b>	<b>4.065.176.822</b>
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
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>4.470.810.519</b>	<b>4.065.176.822</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**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
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>166.408.080.180</b>	<b>166.408.080.180</b>	<b>198.306.968.882</b>	<b>99.340.102.929</b>	<b>67.441.214.227</b>	<b>67.441.214.227</b>
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
<b>Vay dài hạn</b>	<b>74.093.229.073</b>	<b>74.093.229.073</b>	<b>3.266.277.201</b>	<b>28.477.505.417</b>	<b>99.304.457.289</b>	<b>99.304.457.289</b>
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
<b>Tổng</b>	<b>240.501.309.253</b>	<b>240.501.309.253</b>	<b>201.573.246.083</b>	<b>127.817.608.346</b>	<b>166.745.671.516</b>	<b>166.745.671.516</b>

- (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).

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****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, quyền số 1/TP/CC/HĐGD ký ngày 19/5/2015 tại Văn phòng công chứng Ba Đình giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Hud2 và Công ty CP Đầu tư Kinh doanh bất động sản Hudland. Thời hạn cho vay: 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 kế ước cụ thể. Biện pháp đảm bảo: thế chấp toàn bộ dự án Tòa nhà văn phòng làm việc tại lô đất A - CC7 thuộc Khu du lịch tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm được hình thành trong tương lai.

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

**5.22 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
<b>Tại ngày 01/01/2016</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>197.232.092.113</b>	<b>56.320.090.230</b>	<b>453.552.182.343</b>
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
<b>Tại ngày 31/12/2016</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>210.832.092.113</b>	<b>62.166.544.999</b>	<b>472.998.637.112</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>210.832.092.113</b>	<b>62.166.544.999</b>	<b>472.998.637.112</b>
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
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>210.832.092.113</b>	<b>86.444.612.025</b>	<b>497.276.704.138</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****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
				VND	VND
	SL	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
<b>Tổng</b>	<b>20.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>200.000.000.000</b>

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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
- <b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>30.000.000.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2017	01/01/2017
	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	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	01/01/2017
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	210.832.092.113	210.832.092.113
<b>Tổng</b>	<b>210.832.092.113</b>	<b>210.832.092.113</b>



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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****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 thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	3.433.000.416	689.303.050
<b>Tổng</b>	<b>382.844.627.125</b>	<b>124.695.112.618</b>

**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
<b>Tổng</b>	<b>260.337.494.222</b>	<b>43.395.438.548</b>

**5.25 Doanh thu / Chi phí hoạt động tài chính**

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

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>11.085.880.995</b>	<b>858.533.424</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.085.880.995	816.623.856
Chi phí bằng tiền khác	-	41.909.568
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>28.950.027.891</b>	<b>18.842.890.107</b>
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
<b>Tổng</b>	<b>40.035.908.886</b>	<b>19.701.423.531</b>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**5.27 Thu nhập khác / Chi phí khác**

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

**5.28 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

**5.29 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****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
<b>Tổng</b>	<b>158.772.353.917</b>	<b>73.032.096.411</b>

**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
<b>Giao dịch mua hàng</b>				
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	-
<b>Giao dịch bán hàng</b>				
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	-

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**MẪU B 09 - DN**

**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
<b>Các khoản phải thu</b>			<b>25.200.729.112</b>	<b>27.908.979.737</b>
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	-
<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
<b>Các khoản phải trả</b>			<b>3.129.378.305</b>	<b>175.879.991</b>
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**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
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
<b>Tổng</b>	<b>471.912.843.713</b>	<b>299.279.216.169</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
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
<b>Tổng</b>	<b>304.662.299.842</b>	<b>209.501.752.688</b>

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.

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****6.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro (Tiếp theo)****Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
<b>31/12/2017</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
<b>01/01/2017</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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.

	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
<b>31/12/2017</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1- 5 năm</b>	<b>Tổng</b>
<b>01/01/2017</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B 09 - DN****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
<b>Cộng thay đổi Tài sản</b>			<b>14.004.629.219</b>
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
<b>Cộng thay đổi Nguồn vốn</b>			<b>14.004.629.219</b>

**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.

Người lập


**Trần Thanh Thanh Huyền**

Kế toán trưởng


**Lê Quốc Chung**

Hà Nội, ngày 31 tháng 01 năm 2018

Giám đốc

**Phạm Cao Sơn**