

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

MỤC LỤC

| | Trang |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 1 - 2 |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT | 3 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT | |
| Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ | 4 - 5 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ | 6 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ | 7 |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ | 8 - 22 |

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 giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014.

CÔNG TY

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

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

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

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: HLD.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị

| | |
|-----------------------|--------------|
| Ông Bùi Đức Thịnh | Chủ tịch |
| Bà Đinh Thị Minh Hằng | Phó Chủ tịch |
| Ông Lê Anh Vũ | Ủy viên |
| Ông Phạm Cao Sơn | Ủy viên |
| Bà Nguyễn Thanh Hương | Ủy viên |

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm:

Ban Giám đốc

| | |
|----------------------|--------------|
| Ông Phạm Cao Sơn | Giám đốc |
| Ông Nguyễn Thanh Tú | Phó Giám đốc |
| Ông Vũ Tuấn Linh | Phó Giám đốc |
| Ông Nguyễn Nam Cường | Phó Giám đốc |

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 được soát xét bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ để Báo cáo tài chính giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Phạm Cao Sơn
Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2014

Số. 459/2014/BCSX-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO SOÁT XÉTVề Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014
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 tiến hành soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ gồm: Bảng Cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2014, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland (gọi tắt là "Công ty") được trình bày từ trang 04 đến trang 22 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là ý kiến về các Báo cáo này căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét Báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng Báo cáo tài chính không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.



Trương Văn Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1140-2013-075-1
Thay mặt và đại diện

CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM (CPA VIETNAM)**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2014

Trần Thị Hương Quỳnh
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1618-2013-075-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

| TÀI SẢN | MS | TM | 30/6/2014 | 01/01/2014 |
|---|------------|-----|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150) | 100 | | 658.478.206.697 | 585.811.754.755 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 6.1 | 96.186.825.010 | 94.626.191.901 |
| 1. Tiền | 111 | | 2.447.963.898 | 33.297.933.381 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 93.738.861.112 | 61.328.258.520 |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | - | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 223.563.530.000 | 152.995.478.103 |
| 1. Phải thu khách hàng | 131 | | 155.940.980.259 | 100.226.400.022 |
| 2. Trả trước cho người bán | 132 | | 50.911.562.200 | 36.487.560.284 |
| 5. Các khoản phải thu khác | 135 | 6.2 | 16.710.987.541 | 16.281.517.797 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 337.065.208.742 | 336.047.620.936 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 6.3 | 337.065.208.742 | 336.047.620.936 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.662.642.945 | 2.142.463.815 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 1.615.642.945 | 2.142.463.815 |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 47.000.000 | - |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260) | 200 | | 5.698.014.925 | 5.376.587.777 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 2.334.413.810 | 2.679.039.470 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 6.4 | 2.334.413.810 | 2.679.039.470 |
| <i>Nguyên giá</i> | 222 | | 4.955.905.690 | 4.955.905.690 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 223 | | (2.621.491.880) | (2.276.866.220) |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 240 | | - | - |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | 6.5 | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 863.601.115 | 197.548.307 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 6.6 | 863.601.115 | 197.548.307 |
| TỔNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | 270 | | 664.176.221.622 | 591.188.342.532 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2014

| NGUỒN VỐN | MS | TM | 30/06/2014 | 01/01/2014 |
|---|------------|------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330) | 300 | | 283.503.480.382 | 206.822.466.622 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 274.170.824.382 | 206.822.466.622 |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn | 311 | 6.7 | 96.950.593.646 | 69.676.426.685 |
| 2. Phải trả người bán | 312 | | 70.134.331.899 | 46.649.490.516 |
| 3. Người mua trả tiền trước | 313 | | 15.861.102.537 | 53.237.791.365 |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 314 | 6.8 | 4.309.092.241 | 10.102.546.704 |
| 5. Phải trả người lao động | 315 | | - | 3.225.458.738 |
| 6. Chi phí phải trả | 316 | 6.9 | 30.399.217.575 | 6.197.382.261 |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319 | 6.10 | 49.779.735.688 | 13.700.778.353 |
| 11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 323 | | 6.736.750.796 | 4.032.592.000 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 9.332.656.000 | - |
| 4. Vay và nợ dài hạn | 334 | 6.11 | 9.332.656.000 | - |
| B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430) | 400 | | 380.672.741.240 | 384.365.875.910 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | | 380.672.741.240 | 384.365.875.910 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | 6.12 | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển | 417 | 6.12 | 121.405.168.356 | 80.886.212.066 |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính | 418 | 6.12 | 29.716.923.757 | 24.999.816.943 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | 6.12 | 29.550.649.127 | 78.479.846.901 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400) | 440 | | 664.176.221.622 | 591.188.342.532 |

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2014

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Lê Văn Hải

Lê Quốc Chung



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Kỳ hoạt động | Kỳ hoạt động |
|--|-----------|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | | từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 | từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 |
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.13 | 208.709.167.680 | 270.083.930.197 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | 6.13 | 208.709.167.680 | 270.083.930.197 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.14 | 166.748.290.070 | 223.207.053.276 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 41.960.877.610 | 46.876.876.921 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.15 | 1.924.163.665 | 3.462.331.892 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.15 | - | 507.394.197 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | - | 507.394.197 |
| 8. Chi phí bán hàng | 24 | | 1.104.379.496 | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 4.823.673.410 | 4.388.319.370 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)} | 30 | | 37.956.988.369 | 45.443.495.246 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | | 440.000 | - |
| 12. Chi phí khác | 32 | | - | - |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32) | 40 | | 440.000 | - |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 37.957.428.369 | 45.443.495.246 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 6.16 | 8.350.634.243 | 11.360.873.812 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) | 60 | | 29.606.794.126 | 34.082.621.434 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.17 | 1.480 | 3.408 |

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2014
 Giám đốc



Lê Văn Hải



Lê Quốc Chung



Phạm Cao Sơn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
 (theo phương pháp trực tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

| CHỈ TIÊU | MS | Kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 | Kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 |
|---|-----------|--|--|
| | | VND | VND |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh: | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 11 | 136.406.276.951 | 252.210.316.758 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 12 | (143.924.086.540) | (170.101.117.926) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 13 | (6.156.876.001) | (6.053.991.474) |
| 4. Tiền chi trả lãi vay | 14 | (5.887.427.012) | (8.892.227.203) |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 15 | (14.398.090.950) | (12.098.651.307) |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | 6.695.052.967 | 27.515.975.119 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (2.834.834.932) | (32.504.199.006) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | 20 | (30.099.985.517) | 50.076.104.961 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư: | | | |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | - | 86.200.000.000 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 1.924.163.665 | 3.462.331.892 |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | 30 | 1.924.163.665 | 89.662.331.892 |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính: | | | |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được | 33 | 71.566.091.196 | 93.307.848.908 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | (41.731.976.235) | (112.082.366.096) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (97.660.000) | (17.500.000.000) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 40 | 29.736.454.961 | (36.274.517.188) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40) | 50 | 1.560.633.109 | 103.463.919.665 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 94.626.191.901 | 4.433.505.562 |
| Ảnh hưởng của thay đổi TG hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61) | 70 | 96.186.825.010 | 107.897.425.227 |

Người lập



Lê Văn Hải

Kế toán trưởng



Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2014

Giám đốc



Phạm Cao Sơn

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tên viết tắt: HUDLAND., JSC.

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

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

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng, cải tạo nhà; Xây dựng các khu trung tâm thương mại, siêu thị, dịch vụ, văn phòng, trung tâm thể thao, kho bãi, nhà xưởng, chợ; Xây dựng các khu kinh tế, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm điện dưới 35KV;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác: Kinh doanh máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng;
- Đại lý, môi giới, đấu giá: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư phát triển khu dân cư, khu đô thị mới;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng, trang bị nội ngoại thất, máy móc thiết bị chuyên ngành xây dựng.

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

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập cho giai đoạn 6 tháng từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 30 tháng 6 hàng năm.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014.

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014.

5. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ước tính kế toán

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

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

Các khoản trả trước dài hạn

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản phải trả

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí lãi vay trong kỳ đã vốn hóa là 4.513.887.433 đồng.

Thuế

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

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

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

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

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

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

6.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 30/6/2014 VND | 01/01/2014 VND |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 420.661.701 | 18.687.214 |
| Tiền gửi Ngân hàng | 2.027.302.197 | 33.279.246.167 |
| Các khoản tương đương tiền | 93.738.861.112 | 61.328.258.520 |
| Tổng | 96.186.825.010 | 94.626.191.901 |

6.2 Phải thu khác

| | 30/6/2014 VND | 01/01/2014 VND |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cổ tức năm 2013 tạm chi | 14.905.950.000 | 14.845.815.000 |
| Các khoản khác | 1.805.037.541 | 1.435.702.797 |
| Tổng | 16.710.987.541 | 16.281.517.797 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.3 Hàng tồn kho

| | 30/6/2014 | 01/01/2014 |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 336.854.444.124 | 335.848.772.487 |
| Hàng hóa | 210.764.618 | 198.848.449 |
| Tổng | 337.065.208.742 | 336.047.620.936 |

Chi tiết các dự án

| | 30/6/2014 | 01/01/2014 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Dự án nhà CT17 KĐT Việt Hưng | 167.833.135.325 | 195.705.128.431 |
| Dự án HH05 KĐT Việt Hưng | 4.095.025.469 | 4.125.050.109 |
| Dự án nhà LK Lê Thái Tổ, Bắc Ninh | 9.602.889.661 | 45.689.193.591 |
| Dự án Lê Thái Tổ, Bắc Ninh | - | 1.902.478.381 |
| Dự án Khu B Lê Thái Tổ, Bắc Ninh | 154.607.761.707 | 88.411.921.975 |
| Dự án Công viên 02 | 587.747.591 | - |
| Khác | 127.884.371 | 15.000.000 |
| Tổng | 336.854.444.124 | 335.848.772.487 |

6.4 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Dụng cụ quản lý | Tổng |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|---------------|
| <u>Nguyên giá</u> | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2014 | 727.255.454 | 475.761.534 | 3.512.653.988 | 240.234.714 | 4.955.905.690 |
| Tăng trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Tại ngày 30/6/2014 | 727.255.454 | 475.761.534 | 3.512.653.988 | 240.234.714 | 4.955.905.690 |
| <u>Hao mòn lũy kế</u> | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2014 | 465.816.364 | 301.483.201 | 1.361.477.160 | 148.089.495 | 2.276.866.220 |
| Tăng trong kỳ | 54.103.998 | 33.533.892 | 241.228.704 | 15.759.066 | 344.625.660 |
| Trích khấu hao | 54.103.998 | 33.533.892 | 241.228.704 | 15.759.066 | 344.625.660 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | - | - |
| Tại ngày 30/6/2014 | 519.920.362 | 335.017.093 | 1.602.705.864 | 163.848.561 | 2.621.491.880 |
| <u>Giá trị còn lại</u> | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2014 | 261.439.090 | 174.278.333 | 2.151.176.828 | 92.145.219 | 2.679.039.470 |
| Tại ngày 30/6/2014 | 207.335.092 | 140.744.441 | 1.909.948.124 | 76.386.153 | 2.334.413.810 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.5 Đầu tư vào công ty liên kết

| | 30/6/2014 VND | 01/01/2014 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 |
| Tổng | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 |

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2014 như sau:

| Vốn điều lệ (VND) | Tỷ lệ sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Ngành nghề kinh doanh |
|----------------------|-----------------|---------------------------|--|
| 8.200.000.000 | 30,5% | 30,5% | Kinh doanh 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... |

6.6 Chi phí trả trước dài hạn

| | 30/6/2014 VND | 01/01/2014 VND |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 248.292.852 | 197.548.307 |
| Chi phí lãi vay | 615.308.263 | - |
| Tổng | 863.601.115 | 197.548.307 |

6.7 Vay và nợ ngắn hạn

| | 30/6/2014 VND | 01/01/2014 VND |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn | | |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Nội | 96.950.593.646 | 69.676.426.685 |
| Tổng | 96.950.593.646 | 69.676.426.685 |

6.8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 30/6/2014 VND | 01/01/2014 VND |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.292.132.241 | 9.970.254.204 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 16.960.000 | 132.292.500 |
| Tổng | 4.309.092.241 | 10.102.546.704 |

6.9 Chi phí phải trả

| | 30/6/2014 VND | 01/01/2014 VND |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| Dự án Lê Thái Tổ | 8.857.624.605 | - |
| Dự án HH05 | 5.286.584.496 | - |
| Dự án Vân Canh | 16.255.008.474 | 6.197.382.261 |
| Tổng | 30.399.217.575 | 6.197.382.261 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.10 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

| | 30/6/2014 | 01/01/2014 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Kinh phí công đoàn | 10.915.252 | - |
| Bảo hiểm y tế | 100.000 | - |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác | | |
| <i>Cổ tức phải trả</i> | <i>29.962.475.000</i> | <i>-</i> |
| <i>Các khoản khác</i> | <i>19.806.245.436</i> | <i>13.700.778.353</i> |
| Tổng | 49.779.735.688 | 13.700.778.353 |

6.11 Vay và nợ dài hạn

Các khoản vay cá nhân phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Lãi suất vay là 10%/năm. Thời hạn vay từ 30 đến 36 tháng. Lãi vay thanh toán 1 lần khi nhận được gốc vay.

6.12 Vốn chủ sở hữu

a. Chi tiết Vốn đầu tư của Chủ sở hữu

| | Theo Giấy chứng nhận ĐKKD | | | Vốn đã ghi nhận | |
|---|---------------------------|------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | Cổ phiếu | Số tiền | Tỷ lệ | 30/6/2014 | 01/01/2014 |
| | Số lượng | VND | % | VND | VND |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị | 10.200.000 | 102.000.000.000 | 51% | 102.000.000.000 | 102.000.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam | 2.812.000 | 28.120.000.000 | 14% | 10.120.000.000 | 22.120.000.000 |
| Công ty TNHH Dệt Hà Nam | 1.900.000 | 19.000.000.000 | 10% | 19.000.000.000 | 19.000.000.000 |
| Các cổ đông khác | 5.088.000 | 50.880.000.000 | 25% | 68.880.000.000 | 56.880.000.000 |
| Tổng | 20.000.000 | 200.000.000.000 | 100% | 200.000.000.000 | 200.000.000.000 |

b. Số cổ phần

| | 30/6/2014 | 01/01/2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| | CP | CP |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành và thu tiền đầy đủ | 20.000.000 | 20.000.000 |
| - <i>Cổ phiếu thường</i> | <i>20.000.000</i> | <i>20.000.000</i> |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 20.000.000 | 20.000.000 |
| - <i>Cổ phiếu thường</i> | <i>20.000.000</i> | <i>20.000.000</i> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.12 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

c. Biến động Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------------|---|------------------------|
| Tại ngày 01/01/2013 | 100.000.000.000 | 116.137.052.487 | 18.916.816.943 | 97.691.159.579 | 332.745.029.009 |
| Tăng trong năm | 100.000.000.000 | 64.749.159.579 | 6.083.000.000 | 78.618.446.901 | 249.450.606.480 |
| Bổ sung vốn | 100.000.000.000 | - | - | - | 100.000.000.000 |
| Lợi nhuận sau thuế | - | - | - | 78.618.446.901 | 78.618.446.901 |
| Phân phối lợi nhuận | - | 64.749.159.579 | 6.083.000.000 | - | 70.832.159.579 |
| Giảm trong năm | - | 100.000.000.000 | - | 97.829.759.579 | 197.829.759.579 |
| Trích lập các quỹ | - | - | - | 72.691.159.579 | 72.691.159.579 |
| Chia cổ tức | - | - | - | 25.000.000.000 | 25.000.000.000 |
| Giảm khác | - | 100.000.000.000 | - | 138.600.000 | 100.138.600.000 |
| Tại ngày 31/12/2013 | 200.000.000.000 | 80.886.212.066 | 24.999.816.943 | 78.479.846.901 | 384.365.875.910 |
| Tại ngày 01/01/2014 | 200.000.000.000 | 80.886.212.066 | 24.999.816.943 | 78.479.846.901 | 384.365.875.910 |
| Tăng trong kỳ | - | 40.518.956.290 | 4.717.106.814 | 29.606.794.126 | 74.842.857.230 |
| Lợi nhuận sau thuế | - | - | - | 29.606.794.126 | 29.606.794.126 |
| Phân phối lợi nhuận | - | 40.518.956.290 | 4.717.106.814 | - | 45.236.063.104 |
| Giảm trong kỳ | - | - | - | 78.535.991.900 | 78.535.991.900 |
| Trích lập các quỹ | - | - | - | 47.979.846.900 | 47.979.846.900 |
| Chia cổ tức | - | - | - | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| Giảm khác | - | - | - | 556.145.000 | 556.145.000 |
| Tại ngày 30/6/2014 | 200.000.000.000 | 121.405.168.356 | 29.716.923.757 | 29.550.649.127 | 380.672.741.240 |

6.13 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 VND | Kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND |
|------------------------|---|---|
| Doanh thu dự án | 208.694.785.012 | 270.049.124.088 |
| Doanh thu khác | 14.382.668 | 34.806.109 |
| Tổng | 208.709.167.680 | 270.083.930.197 |
| Các khoản giảm trừ | - | - |
| Doanh thu thuần | 208.709.167.680 | 270.083.930.197 |

6.14 Giá vốn hàng bán

| | Kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 VND | Kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND |
|---------------|---|---|
| Giá vốn dự án | 166.733.907.402 | 223.172.247.167 |
| Giá vốn khác | 14.382.668 | 34.806.109 |
| Tổng | 166.748.290.070 | 223.207.053.276 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN HUDLAND
Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/6/2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09A-DN

6.15 Doanh thu/Chi phí hoạt động tài chính

| | Kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 VND | Kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND |
|--------------------------------------|---|---|
| Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.924.163.665 | 3.462.331.892 |
| Tổng | 1.924.163.665 | 3.462.331.892 |
| Chi phí tài chính | | |
| Chi phí lãi vay | - | 507.394.197 |
| Tổng | - | 507.394.197 |
| Lãi/Lỗ từ hoạt động tài chính | 1.924.163.665 | 2.954.937.695 |

6.16 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

| | Kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 VND | Kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND |
|--|---|---|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế | 37.957.428.369 | 45.443.495.246 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | - | - |
| Các khoản điều chỉnh giảm | - | - |
| Thu nhập chịu thuế | 37.957.428.369 | 45.443.495.246 |
| Thuế suất áp dụng | 22% | 25% |
| Chi phí thuế TNDN năm hiện hành | 8.350.634.243 | 11.360.873.812 |

6.17 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 VND | Kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND |
|---|---|---|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 29.606.794.126 | 34.082.621.434 |
| Các khoản điều chỉnh | - | - |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 29.606.794.126 | 34.082.621.434 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ (CP) | 20.000.000 | 10.000.000 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) | 1.480 | 3.408 |

6.18 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Kỳ hoạt động từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 VND | Kỳ hoạt động từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 VND |
|----------------------------------|---|---|
| Chi phí nhân công | 3.871.663.588 | 3.718.601.439 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 344.625.660 | 343.723.965 |
| Chi phí trích trước | 24.201.835.314 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 139.383.961.674 | 115.356.059.451 |
| Chi phí khác | 1.106.166.836 | 9.080.149.202 |
| Tổng | 168.908.253.072 | 128.498.534.057 |

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch với các bên liên quan

Trong 6 tháng đầu năm 2014, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Tính chất giao dịch | Kỳ hoạt động | Kỳ hoạt động |
|---|---------------------|--|------------------------------|-------------------------------|
| | | | từ 01/01/2014 đến 30/6/2014 | từ 01/01/2013 đến 30/6/2013 |
| | | | VND | VND |
| Giao dịch mua hàng | | | | |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị | Công ty mẹ | Tiền điện văn phòng Chuyên giao hạ tầng | 10.716.364 66.376.924.780 | 668.734.545 21.791.724.545 |
| Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ | Công ty liên kết | Phí dịch vụ | 2.126.097.721 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 | Thành viên cùng TCT | Thi công dự án | - | 1.391.374.960 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101 | Thành viên cùng TCT | Thi công dự án | 4.904.936.364 | 10.416.398.249 |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3 | Thành viên cùng TCT | Thi công dự án | 2.963.900.000 | 3.628.690.909 |
| Công ty TNHH NN MTV Dịch vụ Nhà ở và Khu đô thị | Thành viên cùng TCT | Phí dịch vụ khác | - | 1.480.695 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 | Thành viên cùng TCT | Thi công dự án | 2.877.453.636 | 7.519.473.637 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam | Thành viên góp vốn | Thi công dự án | 26.811.449.091 | 35.090.109.999 |

Số dư với các bên liên quan tại ngày 30/06/2014:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Tính chất giao dịch | 30/6/2014 | 01/01/2014 |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | VND | VND |
| Các khoản phải thu | | | 8.125.061.716 | - |
| Công ty cổ phần HUDLAND thương mại và dịch vụ | Công ty liên kết | Trả trước người bán | 8.125.061.716 | - |
| Các khoản phải trả | | | 45.805.005.250 | 27.708.970.584 |
| Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị | Công ty mẹ | Phải trả người bán | 28.744.659.940 | - |
| Công ty TNHH NN MTV DV Nhà ở và KĐT - HUDS | Thành viên cùng TCT | Phải trả người bán | 2.905.460.952 | 3.396.793.990 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 | Thành viên góp vốn | Phải trả người bán | 8.120.677.500 | 10.606.791.550 |
| Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Nhà HUD3.2 | Thành viên cùng TCT | Phải trả người bán | 625.919.600 | 625.919.600 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1 | Thành viên cùng TCT | Phải trả người bán | 2.895.049.059 | 3.889.420.952 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD101 | Thành viên cùng TCT | Phải trả người bán | - | 3.087.644.400 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 | Thành viên cùng TCT | Phải trả người bán | 866.069.700 | 4.983.505.950 |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam | Thành viên góp vốn | Phải trả người bán | 1.647.168.499 | 1.118.894.142 |

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

Thu nhập của các thành viên chủ chốt 6 tháng đầu năm 2014:

| Bên liên quan | Tính chất giao dịch | Kỳ hoạt động | Kỳ hoạt động |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|
| | | từ 01/01/2014 | từ 01/01/2013 |
| | | đến 30/6/2014 | đến 30/6/2013 |
| | | VND | VND |
| Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc | Thù lao | 2.420.281.165 | 1.751.598.496 |

7.2 Công cụ tài chính - quản lý rủi ro

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | 30/06/2014 | 01/01/2014 |
| | VND | VND |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 96.186.825.010 | 94.626.191.901 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 172.651.967.800 | 116.507.917.819 |
| Tổng | 268.838.792.810 | 211.134.109.720 |
| Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay | 106.283.249.646 | 69.676.426.685 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 119.914.067.587 | 60.350.268.869 |
| Chi phí phải trả | 30.399.217.575 | 6.197.382.261 |
| Tổng | 256.596.534.808 | 136.224.077.815 |

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.

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

| | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|
| | VND | VND | VND |
| 30/6/2014 | | | |
| Các khoản vay | 96.950.593.646 | 9.332.656.000 | 106.283.249.646 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 119.914.067.587 | - | 119.914.067.587 |
| Chi phí phải trả | 30.399.217.575 | - | 30.399.217.575 |
| | Dưới 1 năm | Từ 1- 5 năm | Tổng |
| | VND | VND | VND |
| 01/01/2014 | | | |
| Các khoản vay | 69.676.426.685 | - | 69.676.426.685 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 60.350.268.869 | - | 60.350.268.869 |
| Chi phí phải trả | 6.197.382.261 | - | 6.197.382.261 |

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.

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

Quản lý rủi ro thanh khoản (tiếp)

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

| | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 30/6/2014 | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 96.186.825.010 | - | 96.186.825.010 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 172.651.967.800 | - | 172.651.967.800 |
| Đầu tư ngắn hạn | - | - | - |
| | Dưới 1 năm VND | Từ 1- 5 năm VND | Tổng VND |
| 01/01/2014 | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 94.626.191.901 | - | 94.626.191.901 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 116.507.917.819 | - | 116.507.917.819 |
| Đầu tư ngắn hạn | - | - | - |

7.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2013 đến ngày 30/6/2013 đã được soát xét và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 đã được kiểm toán.

Người lập

Lê Văn Hải

Kế toán trưởng

Lê Quốc Chung

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2014

Giám đốc



Phạm Cao Sơn